



# PLANBESKRIVNING

## FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR SKÖNABÄCK 1:22 MFL, SKURUPS KOMMUN



## Innehållsförteckning

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....</b>	<b>2</b>
<b>1. INLEDNING.....</b>	<b>3</b>
1.1. VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
1.2. PLANPROCESSEN.....	3
1.3. BAKGRUND.....	3
1.4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
1.5. PLANHANDLINGAR.....	4
1.6. ÖVRIGA HANDLINGAR.....	4
1.7. PLANDATA.....	5
<b>2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>6</b>
2.1. ÖVERSIKTSPLAN.....	6
2.2. GÄLLANDE DETALJPLANER.....	7
2.3. ÖVRIGA KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	7
2.4. RIKSINTRESSEN.....	7
2.5. STRANDSKYDD.....	9
2.6. FORNLÄMNINGAR.....	10
<b>3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>11</b>
3.1. BEBYGGELSE.....	14
3.2. NATUR.....	29
3.3. MARK OCH MILJÖ.....	38
3.4. GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	40
3.5. STÖRNINGAR OCH RISKER.....	41
3.6. GATOR OCH TRAFIK.....	47
3.7. TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	51
3.8. PLANBESTÄMMELSER.....	56
3.9. SOCIALA FRÅGOR.....	66
<b>4. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>67</b>
4.1. ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	67
4.2. FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	67
4.3. EKONOMISKA FRÅGOR.....	68
<b>5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>68</b>
5.1. MILJÖKONSEKVENSER.....	68
5.2. SOCIALA KONSEKVENSER.....	75
<b>6. MEDVERKANDE.....</b>	<b>76</b>
6.1. TJÄNSTEPERSONER.....	76
6.2. KONSULTER.....	76

## 1. INLEDNING

### 1.1. VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov.

### 1.2. PLANPROCESSEN

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen om förslaget ska handläggas med standard- eller utökat förfarande. Den här planen tas fram med utökat förfarande enligt figur 1 nedan:



Illustration över planprocessen.

Alla som är berörda av planen ges möjlighet att yttra sig under samrådet och under granskningen. Förslaget till detaljplan har kommit till skedet samråd.

### 1.3. BAKGRUND

BESLUT	Samhällsbyggnadsberedningen	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige
Planbesked	-	2022-08-30	-
Beslut om samråd	2024-xx-xx	-	-
Beslut om granskning		-	-
Beslut om antagande			

#### 1.3.1. PLANSÖKANDE

Skönabäck Förvaltnings AB har inkommit med ansökan om planbesked för Skönabäck 1:8 och 1:22. Plansökande har erhållit positivt planbesked i kommunstyrelsen 2022-08-30.

#### 1.4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för hotellverksamhet och lokaler för handel och besöksnäring inom Skönabäck där utgångspunkten ska vara att både bevara men även att utveckla den befintliga kulturmiljön. Därutöver är även syftet att utveckla ett nytt bostadsområde med en variation av bostäder, förskola och nya park- och grönområden för omhändertagande av dagvatten. Det nya bostadsområdet ska ansluta och anpassas till den befintliga omgivningen och visa hänsyn till närliggande bebyggelse och grönska. Samtidigt ska området byggas relativt tätt för att utnyttja marken väl. Planen syftar även till att uppföra ny vegetation för att koppla samman befintliga naturmiljöer till gagn för djurlivet inom och utanför planområdet.

Detaljplanen innebär att bostäder (ca 240 stycken), hotell (ca 190 rum), hästverksamhet samt handelsträdgård kan uppföras. Bostäderna, hotellet, hästverksamheten och handelsträdgården ger många besöksanledningar och utgör tillsammans destinationen.

#### 1.5. PLANHANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Gestaltungsprogram, Radar arkitektur
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

#### 1.6. ÖVRIGA HANDLINGAR

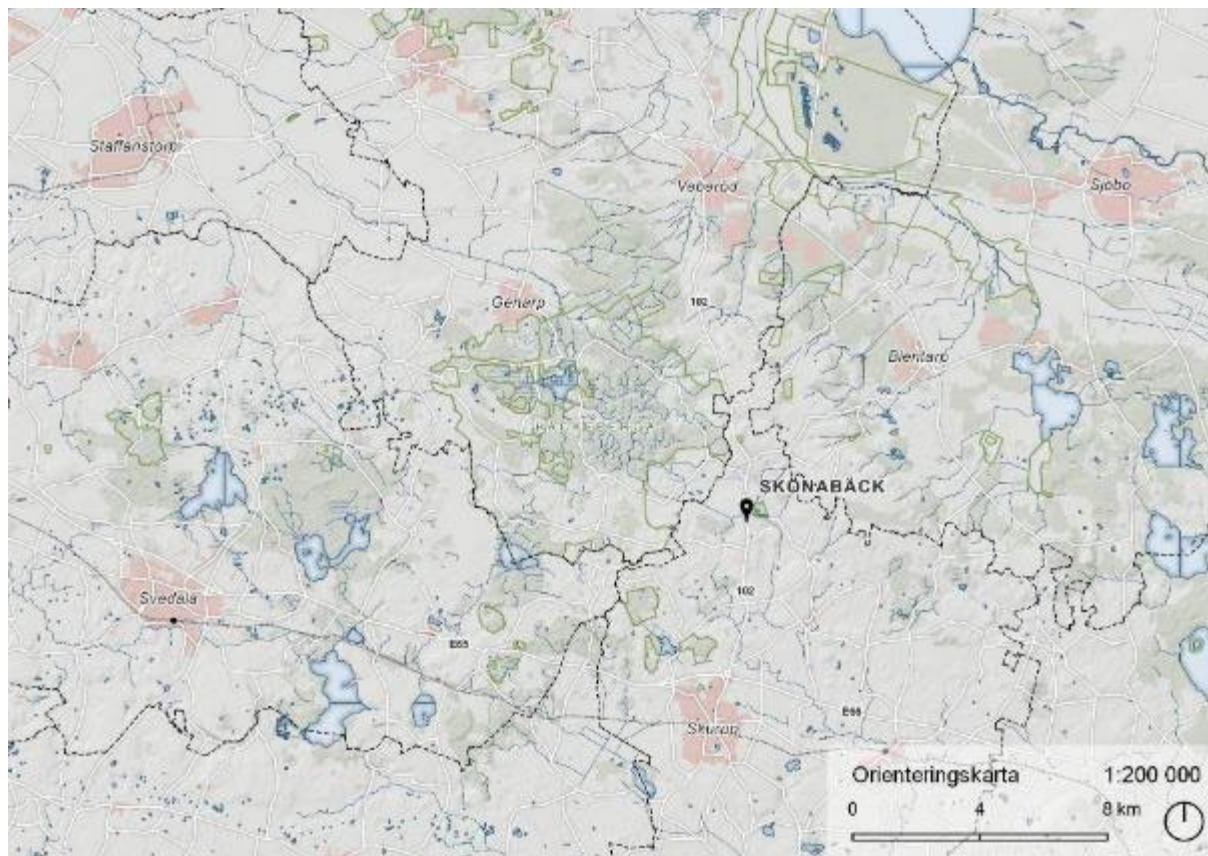
Följande tekniska utredningar har tagits fram under planprocessen:

- Naturvärdesinventering (NVI) Vid Skönabäck, Skurup kommun, inför detaljplan, 2023
- Kulturmiljöinventering, Schlyter, 2023-03-14
- PM Planeringsunderlag/Geoteknik Tyrens, 2023-06-16
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Tyrens, 2023-06-16
- Undersökning av markmiljö, Tyréns 2023-06-22
- Infarter analys och förslag, AKKA planering, 2023-07-06
- PM Rovfåglar, Calluna, 2023-09-16
- Fågelförstudie, Calluna, 2023-11-24
- Fladdermusinventering, Calluna, 2023-12-14
- Utredning om jordbruksmark och lokalisering, Radar arkitektur, 2024-02-19
- VA-utredning, EnviDan, 2024-03-08
- Översiktlig jordartsbeskrivning/geoteknik, Skönabäck-Dagvattendamm, 2024-03-08
- Miljökonsekvensbeskrivning, Calluna, 2024-03-19

## 1.7. PLANDATA

### 1.7.1. PLANENS LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger vid Skönabäck säteri, drygt sex kilometer norr om Skurups tätort mellan Skurup och Veberöd. Planområdet ligger inom fastigheterna Skönabäck 1:8 och 1:22 och Kläggeröd 3:2. Planområdet omfattar totalt cirka 42,5 hektar.



*Skönabäck och dess läge i regionen.*

### 1.7.2. MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Skönabäck 1:8 och 1:22 samt Kläggeröd 3:2 ägs av Skönabäck förvaltnings AB.

## 2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 2.1. ÖVERSIKTSPLAN

För området gäller Skurups översiktsplan (antagen 2009) som är vägledande vid en prövning av detaljplan. I översiktsplanen beskrivs målet med kommunens natur- och kulturlandskap:

*Kommunen har som mål att alla skall ha tillgång till varierade natur- och kulturlandskap såväl som stränder och kustområden som skapar förutsättningar för och möjlighet till rekreation och välbefinnande. Tillgängligheten till natur, strövområden och stränder ökar genom bättre kollektivtrafik, cykelinfrastruktur och vandringsleder. Vi har unika natur och strövområden som ska marknadsföras bättre för att attrahera turister både nationellt och internationellt.*

Området är i översiktsplanen utpekade som en grön värdekärna. Vad det innebär beskrivs nedan:

*Med gröna värdekärnor avses ett sammanhängande naturområde som bedömts ha en stor betydelse för fauna, flora och rekreation. De viktigaste gröna värdekärnorna anses vara Svaneholm Norrskogs naturreservat och Svaneholm, Vassens naturreservat, Hästhagens naturreservat och Natura2000-område, Stenberget och Skönabäck samt området kring Rydsgårds skog och Beden.*

Skönabäcks naturvårdsområde och dess kvaliteter beskrivs också i översiktsplanen:

*I Skönabäcks naturreservat finner man en lummig ädellövskog intill Borgasjön och Skönabäcks säteri. En del av bokskogen närmast sjön hyser mycket gamla träd och har en närmast parkliknande karaktär. Skönabäck kommer särskilt till sin rätt under vår och försommar när vårfloran är som vackrast och fågelkören sjunger som mest intensivt. Naturvårdsområdet är beläget i en till största del öppen jordbruksbygd och utgör därför en värdefull skoglig miljö för många fåglar. Rådjur, vildsvin och räv påträffas också regelbundet i Skönabäck.*

*Även säteriet är av regionalt kulturhistoriskt värde med låga stensättningar från järnåldern. I närheten av Skönabäck finns även Smedrännan, som är en ravin med tillhörande bäck, som utgår uppifrån Romeleåsen och utmynnar i Borgasjön vid Skönabäck. Smedrännan är en viktig blågrön infrastruktur i odlingslandskapet och ett intressant rekreativt område, men som idag är svårtillgängligt för allmänheten. För de boende i trakten är området känt och används som rekreativt område men en parkering i närheten av ravinen skulle öka tillgängligheten till området.*

Detaljplanens syfte bedöms innebära ett avsteg från gällande översiktsplan i markvändning, men förenlig med delar av de mål som översiktsplanen framhåller.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893



Utsnitt ur översiktsplanen Skurups kommun 2035 där den streckade linjen är planområdets ungefärliga gräns.

## 2.2. GÄLLANDE DETALJPLANER

Det finns inga gällande detaljplaner inom eller i angränsning till planområdet.

## 2.3. ÖVRIGA KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

### 2.3.1. NÄRINGSLIVSPLAN

Framtagande av detaljplanen är i linje med *Näringslivsstrategi KS 2018.392* som bland annat framhåller att kommunen ska främja nyetableringar av företag i kommunen.

## 2.4. RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt *MB 4 kap. 2 §*. Riksintresset rör *Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne* och exploatering får bara ske om det inte påtagligt skadar riksintressets natur- och kulturvärden. Värdena för riksintresset beskrivs i motion till riksdagen *2000/01: MJ828* som följande:

*”Det så kallade sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne är ett unikt landskap. Det finns ingen motsvarighet någon annanstans i vårt land. Det är oerhört varierande mellan öppna jordbruksmarker och till stor del lövskogsbevuxna områden. Landskapet är till stor del småkuperat och har formats när inlandsisen drog sig tillbaka. Det finns också flera sjöar inom*

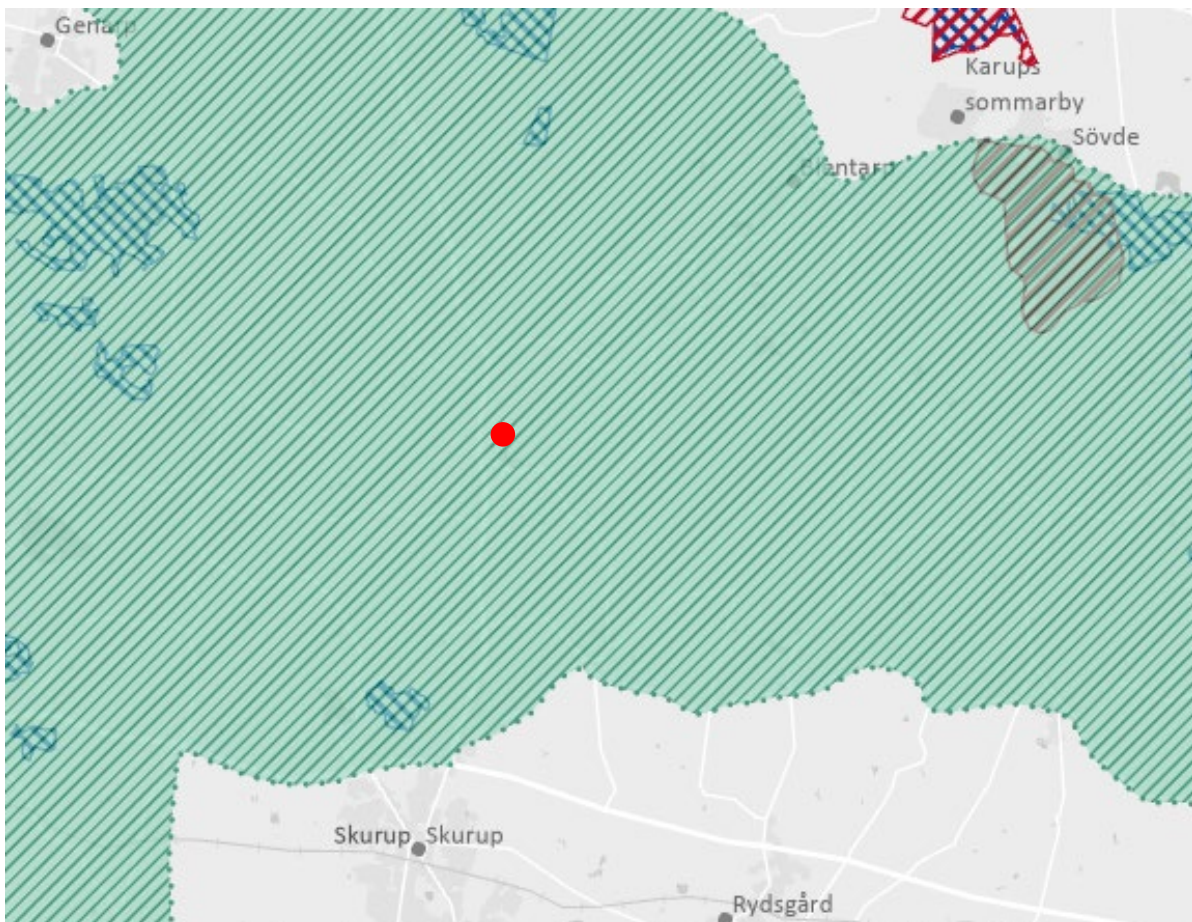
Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

området. Det är det enda naturområde i vårt land som naturgeografiskt hör till Mellaneuropa. Motsvarande områden på kontinenten utarmades dessutom under de båda världskrigen, vilket innebär att området även ur ett europeiskt perspektiv är unikt.

Romeleåsen och backlandskapet med sina skogar och sjöar i södra Skåne har mycket stora värden ur naturvårds- och kulturmiljösynpunkt. Omväxlingen i landskapet innebär också att det är oerhört viltrikt med bland annat kronvilt - det skånska landskapsdjuret - och speciellt dovilt som förekommer i stora stammar samt rådjur. När det gäller fågellivet så finns de flesta svenska arter här antingen som häckande, rastande eller övervintrande. Området är också landets mest utpräglade slottslandskap med ett 15-tal slott från Torup i väster till Snogeholm i öster, vilket naturligtvis satt sin prägel på landskapet.

Romeleåsen med omgivningar är det mest närbelägna området för befolkningen i Malmö-Lundregionen. Mer än halva Skånes befolkning kan nå området inom en halvtimme med bil. Öresundsbron innebär också att de flesta invånare i Köpenhamn kan nå området inom en timme med bil. Det innebär naturligtvis att områdets betydelse för rekreation och friluftsliv är oerhört stort och det kommer självklart att öka i framtiden.”



Riksintresse för Rörligt friluftsliv (LST) - Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne i grönt. Planområdet markerat i rött.



## 2.5. STRANDSKYDD

Strandskydd enligt MB 7 kap. 14–15 §§ gäller för Borgasjön, kvarndammen och Skönabäcken norr om naturreservatet. I kartan redovisas strandskyddet antingen som flytande strandskydd eller fast strandskydd. Det flytande strandskyddet uppgår till 100 meter medan det fasta strandskyddet är begränsat efter beslut.

För att bygga inom strandskydd krävs antingen upphävande av strandskydd eller strandskyddsdispens. Kommunen är tillståndsmyndighet för strandskyddsdispens och sökande måste uppfylla grunderna enligt MB 7 kap. 18 c §. Grunderna för strandskyddsdispens finns redovisade på [Naturvårdsverkets hemsida](#). Upphävande av strandskydd görs genom beslut från Länsstyrelsen. Bedömningsgrunderna är bland annat att det ska finnas särskilda skäl för upphävande samt att skälet för upphävande väger tyngre än skyddssyftet. Strandskyddet kan upphävas i en detaljplan enligt PBL 4 kap. 17 § och grunderna beskrivs bland annat på [Boverkets hemsida](#).

Delar av planområdet omfattas av strandskydd och en del befintliga byggnader ligger inom strandskyddet. Detaljplanen bekräftar byggrätten för dessa och möjliggör att en av dem, mangårdsbyggnaden, kan byggas till med två flyglar. Mangårdsbyggnaden har tidigare haft två flyglar men dessa revs troligtvis på 1930-talet och syftet med att tillåta nybyggnation av flyglarna är att återställa mangårdsbyggnaden till dess ursprungliga form.

För att kunna uppföra flygelbyggnaderna avses att sökas dispens från strandskyddet med hänvisning till MB 7 kap 18§ stycke 1 – Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Övriga befintliga byggnader inom strandskyddet bekräftas genom planläggning.



Karta över befintlig strandskyddslinje med mangårdsbyggnaden markerad i rött.



Handkolorerat foto på mangårdsbyggnaden runt sekelskiftet 1900 med flygelbyggnader.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

## 2.6. FORNLÄMNINGAR

Det finns i nuläget bara en känd fornlämning inom planområdet – fornlämningen L1989:5962, och denna beskrivs som:

*Gårdstomt, ungefärlig utsträckning 330x120 m (NV-SÖ) enligt karta 1815. Skönabäcks gård omnämns för första gången i skriftligakällor år 1338. Den nuvarande gården uppfördes år 1811 av C.A. Sjökrone då den avsöndrades från Brodda. Huvudgården är ett tvåvånings stenhus. Säterimiljön vid Skönabäck är välbevarad.*

Då planområdet berör ett större markområde kan det finnas dolda fornlämningar inom området. Ett fördjupat underlag ska därför tas fram i form av en arkeologisk utredning (2 kap. 11§ kulturmiljölagen) av Länsstyrelsen. Den fördjupande underlaget ska vara klart innan antagande av detaljplanen.

Fornlämningar skyddas enligt 2 kap. kulturmiljölagen och det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Länsstyrelsen kan ställa krav på att markingreppen föregås av en eller flera arkeologiska undersökningar, vilket vanligtvis kostnadsmissigt belastar den som vill bygga/gräva. Om en fornlämning påträffas och blir känd först under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del där fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen. Om fornlämningen inte förut varit känd så bekostas borttagandet av en sådan fornlämning av staten.



Karta över fornlämningar (Riksantikvarieämbetet Fornsök 2023-03-20.)

### 3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Förutsättningar

Skönabäck är en säterimiljö bestående av stora öppna marker av enskifteskaraktär med samlad gårdsbebyggelse mitt på ägorna. Bebyggelsen består av mangårdsbyggnad från 1815 (till viss del präglad av ombyggnader på 1920- och 1990-talen), en rad arbetarbostäder från sent 1800-tal och tidigt 2000-tal, samt stora ekonomibygnader.

Stallen är från tidigt 1900-tal (med murverk delvis från 1810-tal) med karaktärsfull utformning med gråstensmurar och gavelrösten i rött tegel. I norra delen av gårdsmiljön finns modernare ekonomibygnader som maskinhall och ridhus. Öster om gården ligger den fd säteriparken och den uppdämda Borgasjön, som idag är ett naturreservat. Mangårdsbyggnaden har en pampig inramning, med en infart kantad av formklippta bokhäckar som troligen är planterade på 1800-talet. I övrigt är utemiljön överlag präglad av sentida ändringar.

#### Förändringar

Planförslaget i sin helhet innebär att bostäder, hotell, hästverksamhet samt handelsträdgård kan uppföras. Det uppskattas att den verksamhet som ska bedrivas på Skönabäck kommer att sysselsätta cirka 350 personer. Genom att jämföra med liknande anläggningar, särskilt de som är placerade en bit från större städer, ger att det är av mycket stor vikt att kunna samlokalisera arbetsplatser och bostäder i direkt anslutning till varandra. För detaljplanen för Skönabäck gäller det här både ur ett kompetensförsörjningsperspektiv och ur ett upplevelseperspektiv. Bostäderna, hotellet, hästverksamheten och handelsträdgården ger många besöksanledningar och utgör tillsammans destinationen.

Med planen skapas förutsättningen för en ny busshållplats. Placeringen har medvetet lagts mitt mellan hotellet, handelsträdgården samt bostadsområdet. Det här möjliggör en framtida kollektivtrafikförsörjning som inte finns idag. Kontakter har initierats mellan Skurups kommun och Skånetrafiken för att lägga grunden för en framtida trafikering vid kommande upphandlingsperioder. För hotellverksamheten underlättar en kollektivtrafikhållplats då många inom serviceindustrin är unga och saknar körkort eller tillgång till bil. För bostadsområdet är det ett viktigt medel för att minska andel transporter med bil. För barn upp till 6 år möjliggörs även en förskola inom området och hållplatsläget kan nyttjas för skolskjuts.

Genom att kombinera arbetsplatser och bostäder i Skönabäck utvecklas den turism- och besöksnäring som Skurups kommun vill stödja i sin gällande översiktsplan. Genom att bevara och utveckla natur- och kulturvärden samtidigt som den blir enklare för fler att ta del av möjliggör detaljplanen för Skönabäck en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

*Kommunen har som mål att öka tillgängligheten samt att utveckla en hållbar turism där besöksnäringen ökar och skapar arbetstillfällen samtidigt som havets ekosystem är väl fungerande. (ÖP 2022)*

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

*Natur- och kulturmiljövärdena är en viktig förutsättning för attraktivitet och ett aktivt friluftsliv. De olika natursköna miljöerna från söder till norr, den unika kustremsan, skogsområdena och de välskötta cykel-, löpning- och promenadslingor som finns skapar utrymme för turism, friluftsliv och fritid med livskvalitet. (ÖP 2022)*



*Illustrationskartan ovan visar planförslaget i sin helhet.*



*Bilden ovan visar planförslaget i sin helhet.*

Till detaljplanen har det tagits fram ett gestaltungsprogram, Radar Arkitektur 2024-03-19. Gestaltungsprogrammet omfattar området som helhet och beskriver utgångspunkter och gestaltungsprinciper för förslagens utformning. Programmet är ett stöd för detaljplanprocessen och fortsatt gestaltungsprocess, då utformningen detaljeras ytterligare.

### 3.1. BEBYGGELSE

#### Förutsättningar - norra delen, Säteridelen

Norra delen av planområdet omfattas av Skönabäcks säteri med tillhörande herrgårdsmiljö och ekonomibyggnader. Runt gården finns runt tjugo byggnader som uppförts under olika perioder under gårdens historia. Mangårdsbyggnaden och stallen har spår från 1810-talet när gården uppfördes. Trädgårdsmästarvillan och inspektorsbostaden tillkom under slutet av 1800-talet och stallen upprustades i samband med en brand och fick sin nuvarande form 1905.



Kartan ovan visar de befintliga användningarna inom den norra delen av planområdet.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

Gårdens enskilda byggnader har många kvaliteter och karaktärsdrag som ska värnas vid utveckling av gården och alla väsentliga karaktärsdrag finns redovisade i en separat kulturmiljöutredning. Återkommande väsentliga karaktärsdrag är bland annat byggnadernas volym, fönstersättningar med detaljer, infattning och spröjs, gråstens-socklar, trä- och tegeldetaljer, skorstenar, takform med mera.



*Norra området, januari och april 2023*

### **Förändringar - norra delen, Säteridelen**

Fastighetsägaren som önskat uppföra detaljplan för området önskar omvandla Skönabäcks säteri till en upplevelseplats med hotell, spa-anläggningar, bryggeri, konferensanläggningar handelsträdgård samt handel. Flertalet nya byggnader föreslås tillkomma inom området samtidigt som många befintliga byggnader planeras bevaras och utvecklas men med ändrad användning som hotell och

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

konferenslokaler. Visionen är att skapa en plats med möjligheter för flertalet olika aktiviteter och rekreation, delvis genom den redan etablerade hästverksamheten i området.

Detta innebär flertalet ändringar inom området, med bestämmelser som möjliggör för en bred användning inom hotell och tillfällig vistelse. Då Skönabäcks säteri är en viktig kulturmiljöplats inom Skurups kommun tillförs flertalet skyddsbestämmelser inom planområdet. Varsamhet är viktigt för att bevara områdets karaktär och befintliga byggnader säkerställs genom flertalet planbestämmelser. Tillkommande bebyggelse får specifikt utmarkerade byggrätter inom planområdet, resterande obebyggd mark omfattas av prickmark (mark som inte får bebyggas).

### **Hotellverksamhet**

Planförslaget innebär att merparten av befintliga byggnader på fastigheten Skönabäck tas i anspråk som hotell och besöksmål samt att en yta söder om säteriet tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Skönabäck kommer bli en destination som bjuder på många anledningar till besök, utomhus och inomhus för både dagsbesökare och nattgäster. Det som tidigare varit stall och bruksbyggnader rustas upp och byggs om till hotellrum, restauranger, konferenslokaler och spaupplevelser. Utöver det föreslås nya byggnader innehållande bland annat bryggeri, gym, butiker och handelsträdgård. Ridhuset norr om kvarndammen behåller sin funktion och kompletteras med en ny stallbyggnad så att Skönabäcks långa tradition av hästverksamhet lever vidare även i framtiden.

Mangårdsbyggnadens flyglar som revs på 1930-talet kan återskapas och byggnaden föreslås få en funktion som restaurang. Dessa delar utgör tillsammans säteridelen. Dessutom kompletteras trädgårdsmästarevillan och vaktmästarbostaden söder om mangårdsbyggnaden med ett tiotal småskaliga villor inbäddade i grönska.

Utgångspunkten när anläggningen kompletteras är att bygga vidare på gårdsbebyggelsens materialpalett och systematik där fina utomhusmiljöer skapas mellan långsmala byggnadskroppar. När hästgården omvandlas till hotelldestination är det viktigt att platsens befintliga kvaliteter bevaras och att nya byggnader utförs med respekt för den ursprungliga arkitekturen.

Gestaltningmässigt kan den befintliga bebyggelsen delas in i två teman. Stall- och bruksbyggnaderna har en sammanhållen materialpalett av sten, tegel, plåt och rödmålat trä medan mangårdsbyggnaden och dess omkringliggande hus föreslås ha en ljusare färgskala med inslag av ljusgul puts, vitslammade stenmurar och vitmålad träpanel. Ambitionen är att nya byggnader bygger vidare på dessa teman och materialval. De föreslagna bostadsbyggnaderna i södra delen av Säteridelen väster om vaktmästarbostaden uppförs i ljusa kulörer medan resten av anläggningen bygger vidare på gårdsbebyggelsens mer robusta materialpalett. Detaljer så som fönsteromfattningar, takfot, och utsmyckningar kan hämta inspiration från historien och därmed knyta an till de äldre byggnaderna.

De avfarter från väg 102 som finns idag används även fortsättningsvis. Biltrafik inom området minimeras genom att placera parkeringar i dess utkanter. Hotellgäster anländer till grindstugan i norra



## SKÖNABÄCK GESTALTNINGSPROGRAM

## SÄTERIET

*Förslaget i stort*

18

## FÖRSLAG PÅ ANVÄNDNING

- |                                       |                            |                                 |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Grindstuga / Gästentré             | 12. Konferens              | 23. Hotellverksamhet            |
| 2. Stall                              | 13. Konferens              | 24. Hotellrum                   |
| 3. Ridhus                             | 14. Bar / kiosk            | 25. Hotellverksamhet / bostäder |
| 4. Inlast, miljörum, förråd           | 15. Konferens              | 26. Hotellverksamhet / bostäder |
| 5. Förråd, personalytor               | 16. Handelsträdgård        | 27. Administration              |
| 6. Personalytor                       | 17. Bryggeri och servering | 28. Garage och förråd           |
| 7. Gym                                | 18. Handel                 | 29. Administration              |
| 8. Spa                                | 19. Handel                 | 30. Bostäder                    |
| 9. Hotellrum                          | 20. Hotellrum              | 31. Hotellverksamhet / bostad   |
| 10. Hotellrum, inlast och bakutrymmen | 21. Hotellrum              |                                 |
| 11. Kök, restaurang och lobby         | 22. Hotellrum              |                                 |

Illustration ovan visar det som föreslås i den norra delen av planområdet.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

eller med golfbil förbi den gamla kvarndammen och vidare mot hotellet. Dagsgäster kan även parkera i anslutning till handelsträdgården och bryggeriet. Leveranser och avfallshantering sker vid den norra infarten.



*Perspektiv från ovan som visar det som föreslås i den norra delen av planområdet.*

**Förutsättningar - södra delen**

I dagsläget finns det inte bebyggelse inom den södra delen av planområdet utan marken består av jordbruksmark i ett smått kuperat landskap som används för åkermark samt betesmark.



*Södra området, april 2023*

**Förändringar - södra delen**

Detaljplanen möjliggör för en stor förändring av markanvändningen då det kan uppföras upp mot 240 bostäder, bostadsrätter och hyresrätter, i form av villor, parhus, kedjehus och några mindre flerbostadshus. Bostadsområdet kan delas upp i två etapper på vardera sida ett parkstråk som även används för dagvatten- och skyfallshantering. Gröna kopplingar tillskapas även på områdets västra och östra sida, där den östra sidan främst fungerar som spridningskorridor mellan naturreservatet i norr och naturmark i söder och västra sidan fungerar som en grön buffert mot väg 102, samt hanterar områdets dagvatten och skyfall. Bebyggelsens karaktär tar avstamp i den traditionellt skånska bebyggelsestraditionen. Bebyggelsen föreslås ha en lägre skala och främst bestå av småhusbebyggelse med en blandning av villor, parhus och radhus samt ett antal mindre flerbostadshus. I södra delen av västra bostadsområdet föreslås en förskola intill park- och naturmarken.

Bostadsområdet ska upplevas som en grön by med mindre smitvägar och gemensamma gröningar och gårdsytor mellan tomterna. Gatorna följer ett slingrande formspråk som är tänkt att efterlikna en äldre bygata. Området har två olika gaturum, områdesgator och angöringsgator. De allmänna områdesgatorna hanterar in- och utfartstrafiken i området samt avfallshantering och leveranser, medan de privata angöringsgatorna har en mindre och mer intim skala med endast angöringstrafik till respektive bostad. I områdets nordvästra hörn, som blir en viktig entré till området, tillskapas ett torg med busshållplats. Detta beskrivs mer utförligt i den till detaljplanen tillhörande gestaltungsprogram.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893



*Illustration som visar bostadsområdet. Förskolan föreslås i anslutning till dungen samt den vegetation som föreslås sammankoppla dungen med Naturreservatet i norr.*



*Perspektivet ovan visar bostadsområdet i den södra delen av planområdet.*

### 3.1.1. BOSTÄDER

#### **Förutsättningar - norra delen**

Inom den norra delen av planområdet finns ett fåtal bostadsbyggnader: Vaktmästarbostaden, Trädgårdsmästarvillan, Inspektorsbostaden, ett vanligt bostadshus och Dammvillan. Bostadsbyggnaderna i deras olika utformning anses vara en viktig del av den generella bilden av herrgårdsmiljöns utveckling genom åren och Vaktmästarbostaden, Trädgårdsmästarvillan, Inspektorsbostaden och Dammvillan omfattas alla av specifika varsamhetsbestämmelser för att bevara deras viktiga karaktärsdrag. Dessa viktiga karaktärsdrag beskrivs tydligare under rubrik 3.1.4 *Kulturmiljö*.

#### **Förändringar - norra delen**

Söder om herrgårds/mangårdsbyggnaden och väster om Vaktmästarebostaden föreslås det i planen att möjliggöra för cirka 10 bostadshus avsedda för 55-plusboende. Större delen av kvartersmarken inom den norra delen omfattas av användningsbestämmelserna *O* och *R* (Tillfällig vistelse och Besöksanläggningar). Befintliga bostäder i området i Vaktmästarbostaden, bostadshus, Trädgårdsmästarvillan, Inspektorsbostaden samt Dammvillan planeras omvandlas från permanentboendebostäder till verksamheter inom besök- och hotellindustrin. För de befintliga bostäderna föreslås även bestämmelsen *B* - Bostäder för att skapa en större flexibilitet.

#### **Förutsättningar - södra delen**

Inom den södra delen av planområdet finns inga bostäder.

#### **Förändringar - södra delen**

I den södra delen sker en stor förändring av markanvändningen inom området. Från jordbruksmark till ett bostadsområde på cirka 240 bostäder med olika bebyggelse typer samt tillhörande förskola. Bostadsbebyggelsen som föreslås inom området är inspirerat av den "Skånska byn" och består främst av radhus och parhus med inslag av ett mindre antal flerbostadshus, se beskrivning av förslaget under rubriken "Bebyggelse".

### 3.1.2. SERVICE OCH ARBETSPLATSER

#### **Förutsättningar**

Inom norra delen av planområdet ligger herrgården Skönabäck med verksamheten Skönabäck Sweden. Där drivs en komplett anläggning för häst- och naturentusiaster. Skönabäck erbjuder träningsmöjligheter för professionellt hästfolk med hästrehabiliteringscenter. På anläggningen finns 80 hästboxar för uthyrning. I övrig verksamhet ingår även uthyrning av boende, jakt & fiske samt växtodling.

Södra delen av området saknar service och direkta arbetsplatser. I området har tidigare bedrivits jordbruk.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

### Förändringar

Ny detaljplan kommer att innebära en stor förändring vad gäller service och arbetsplatser i området. Detaljplanen möjliggör för hotell och konferensanläggningar med tillhörande restauranger, bryggeri och lanthandel. Beställaren för projektet är en verksam hotellkedja i Sverige med fokus på upplevelsehotell. Hästverksamheten ska fortsättningsvis vara en del av verksamheten i området och bedömningen är att cirka 350 arbetsplatser kan skapas inom området. Detta skulle göra verksamheten till den största privata arbetsgivaren inom Skurups kommun.

I södra delen planeras även för en förskola som den också ger ett tillskott på arbetsplatser. Servicen som planeras i den norra delen, så som lanthandeln, kommer stöttas och vara till mycket god nytta för den planerade bostäderna.

#### 3.1.3. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

##### Förutsättningar

Det finns en befintlig transformatorstation inom planområdet.

##### Förändringar

Planförslaget innebär att det krävs nya transformatorstationer. Behovet är avstämt med E.ON, som är ansvarig för elförsörjningen, som beräknar att två transformatorstationer i söder och två i norr bör täcka behovet. Detta regleras i plankartan med bestämmelse E<sub>1</sub>- *Transformatorstation* samt E- *Tekniska anläggningar*. Den sistnämnda bestämmelsen möjliggör för uppförande av transformatorstation men huvudsyftet är en anläggning för dagvattenhantering.

#### 3.1.4. KULTURMILJÖ

##### Förutsättningar

En kulturmiljöutredning har tagits fram (Olga Schlyter, 2023-03-14) för att studera värden på platsen och hur detaljplanen kan anpassas för att lyfta fram dessa värden. Skönabäcks säteri har anor från 1810-talet, men bebyggelse kan ha funnits här redan på medeltiden och området är därför utpekat som en möjlig fornlämning (Läs mer under avsnittet "2.6 Fornlämningar"). Idag består Skönabäck av en säterimiljö med stora öppna marker av enskifteskaraktär med samlad gårdsbebyggelse mitt på ägorna.

På en höjd tornar mangårdsbyggnaden, inramat av formklippta bokhäckar och omgiven av en stor trädgård. Mangårdsbyggnaden uppfördes 1815 och har sen dess blivit ombyggd på 1920- och 1990-talen, bland annat genom borttagande av två flyglar. Mangårdsbyggnaden blickar ut över Borgasjön och runt byggnaden finns två lusthus. Förutom mangårdsbyggnaden finns det en kvar en rad bevarade en rad arbetarbostäder från sent 1800-tal och stall från tidigt 1900-tal (med murverk delvis från 1810-tal) som har en karaktärsfull utformning med gråstensmurar och gavelrösten i rött tegel samt ekonomibyggnader. På området ligger även fd säteriparken, Borgasjön och kvarndammen.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

I kulturmiljöutredningen beskrivs att Skönabäck som helhet är en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö där gårdens byggnader har stor betydelse för miljöns karaktär och avläsbarhet. Värdefulla objekt och egenskaper i miljön är:

- Samlad gårdsbebyggelse omgiven av ett öppet landskap
- Siktlinjer och vyer av betydelse för upplevelsen av kulturmiljön
- Byggnader från 1800-tal och tidigt 1900-tal (byggnad 1–2, 4, 7, 9, 11–16, 18)
- Kullerstensbelagd gårdsplan mellan B12 och B14
- Trädgård och gröna ytor
- Parken och sjön
- Kvarndamm och öppna vattendrag
- Historiska vägsträckningar

Nedan listas byggnader och dess väsentliga karaktärsdrag som kräver särskild omsorg vid detaljplaneläggning av området:



1. Mangårdsbyggnad ("Slottet")
2. Gröna hyddan
3. Lusthus
4. Kontoret (brygghus)
5. Vaktmästarebostaden
6. Garage och förråd
7. Trädgårdsmästarevillan
8. Dammvillan
9. Transformator torn
10. Maskinhall och spannmålstork
11. Röda ladan
12. Norra och södra stallet
13. Västra stallet
14. Östra stallet
15. Bostadshus
16. Inspektorsbostaden
17. Carport
18. HästRehab (mejeri)
19. Halmpanna
20. Ridhus

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

**Byggnad****Mangårdsbyggnaden****Väsentliga karaktärsdrag och värden**

Byggnadens volym, ljus putsade fasader med ursprunglig, symmetrisk disposition av fönster och entré samt utåtgående och sidohängande fönster i trä med korspost (andra våningen) och t-post (bottenvåningen).

**Gröna hyddan**

Byggnadens volym och övergripande karaktär av romantisk paviljong, stråtak, väggpanel av knotiga avbarkade stockar, spröjsade träfönster, murad eldstad och skorsten i rött tegel krönt av naturstenar.



Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

**Kontoret (brygghus)**

Tjocka ytterväggar murade av gråsten med stenen synlig i fasad.

**Trädgårdsmästarevillan**

Byggnadens volym, sockel av gråsten, utåtgående, sidohängande fönster i trä med spröjs, takets form med takutsprång och figursågade konsoler.

**Transformator torn**

Byggnadens volym, putsade fasader med grov ofärgad spritputs och slätputsade hörn, listverk och omfattningar, tak belagt med släta, kvadratiska fibercementplattor och med nätta vindskivor. Bräddörrar i trä, spröjsat fönster i trä samt isolatorer och teknisk utrustning i gavelröste mot väster.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

**Röda ladan**

Byggnadens volym och övergripande karaktär av ekonomibyggnad. Fasadmaterialet kliven gråsten, faluröd locklistpanel, rött tegel i kryssförband. Fasaddetaljer som ankarslut och tegelomfattningar. Fönsterutformningen (småspröjsade, sidohängda, utgående träfönster).

**Norra och södra stallet**

Byggnadens volym och övergripande karaktär av ekonomibyggnad från sekelskiftet 1900. Murverk av kliven gråsten. Gavelrösten med mönstermurning och andra detaljer i rött tegel. Småspröjsade, svarta gjutjärnsfönster samt bokstäver och årtal i gavelröste.

**Västra stallen**

Byggnadens volym och övergripande karaktär av ekonomibyggnad från sekelskiftet 1900. Murverk av kliven gråsten, bitvis med svarta skolstenar. Gavelrösten med mönstermurning och andra detaljer i rött tegel. Småspröjsade, svarta gjutjärnsfönster, bokstäver och årtal i gavelröste samt vällingklocka.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

**Bostadshus**

Byggnadens volym och övergripande karaktär av arbetarbostad från sent 1800-tal. Fasader i rött tegel och sockel av kluven gråsten. Fönsterutformningen (utåtgående, sidohängda fönster med spröjs). Sadeltak belagt med rött, enkupigt lertegel.

**Inspektorsbostaden**

Byggnadens volym och övergripande karaktär av villa från sent 1800-tal. Fasader i rött tegel och sockel av kluven gråsten. Fönsterutformningen (utåtgående, sidohängda fönster med spröjs). Murade skorstenar inock samt snickarglädje vid takutsprång och takfot.

**HästRehab (mejeri)**

Fasader i rött tegel och gråstenssockel.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

### Östra stallet



Byggnadens volym och övergripande karaktär. Murverk av gråsten med detaljer i rött tegel. Fasader i rött tegel och fönsterutformning (sidohängda, utåtgående träfönster med spröjs) samt fönstersättning. Sadeltak belagda med enkupiga röda lertegelpannor.

### Förändringar

De byggnader och miljöer som är kulturhistorisk värdefulla skyddas i detaljplanen genom rivningsförbud (PBL 4 kap 16§ p 4) och varsamhetsbestämmelser (PBL 4 kap 16§ p 2). På befintliga byggnader läggs varsamhetsbestämmelser anpassade till varje enskild byggnads karaktäristiska drag samt rivningsförbud. De byggnader som berörs av detta är de som är listade i tabellen ovan.

Inom den norra delen av planområdet föreslås ett antal nya byggrätter som ska fylla funktion för hotellvistelse och kompletterande verksamheter. Dessa byggrätter är mer flexibla i sin utformning men begränsas i volym och höjd samt material som ska harmoniera med omgivande sätermiljö.

Mellan de befintliga norra och södra – västra stallen möjliggörs i plankartan en liten byggrätt för att kunna länka ihop de två byggnaderna så att ett bättre flöde mellan de byggnaderna kan uppnås. Länkbyggnaden ska uppföras anpassad till de två byggnadernas arkitektoniska uttryck vilket styrs genom en planbestämmelse.

Mangårdsbyggnaden hade vid uppförande två flyglar som revs troligtvis på 1930-talet. Nya byggrätter för att uppföra flyglarna på nytt möjliggörs i plankartan. De nya flyglarna ska vara liknande ursprungliga sett till färg, form och höjd.

Sydväst om mangårdsbyggnaden föreslås en byggrätt för cirka 10 bostäder, vars syfte är att upplåtas som 55+boende. Boendet innebär en påverkan på kulturmiljön genom exploatering av tidigare obebyggd mark. Hänsyn tas till kulturmiljön, främst mangårdsbyggnaden och dess vyer; genom att befintlig bokhäck, bevaras genom bestämmelse n<sub>4</sub>, samt att befintliga träd söder om byggrätten bevaras inom ett naturområde. Föreslagen byggrätt knyter an till en modernare närmiljö vid

mangårdsbyggnaden där befintlig vaktmästarbostad med komplementbyggnader blir närmast intilliggande bebyggelse.

Byggnadernas utformning begränsas av maximal nockhöjd 9 meter, samt att endast sadeltak får uppföras och att materialval för fasad ska vara av tegel eller puts. Dessa bestämmelser utgår från material och takutformning på befintlig omgivande bebyggelse.

## 3.2. NATUR

### 3.2.1. LANDSKAP

#### **Förutsättningar**

Planområdet består idag av betesmark, ridbanor, skog, åkermark och flera mindre dammar samt vissa hårdgjorda ytor som används för den befintliga verksamheten. Landskapskaraktären kring Skönabäck präglas av den småkuperade terrängen som skapar varierande utblickar och siktlinjer i landskapet. Den huvudsakliga markanvändningen utgörs av jordbruksmark vilket bidrar till ett öppet landskap, men med inslag av mindre skogspartier och trädridåer som skapar riktningar i landskapet och förstärker den småkuperade karaktären.

#### **Förändringar**

Planförslaget omfattar en utveckling och komplettering av den befintliga säterimiljön samt ett nytt exploateringsområde med bostäder strax söder om säteriet. Utvecklingen av den befintliga säterimiljön bedöms ha små negativa effekter på landskapsbilden då den tillkommande bebyggelsen inordnar sig i den befintliga miljöns karaktär och struktur, utan att bryta siktlinjer och rumsligheter på platsen.

Bostadsbebyggelsen i planområdets södra delar bedöms kunna ha måttliga negativa effekter för landskapsbilden då den innebär en ny struktur i landskapet som skiljer sig från omgivningen. Bebyggelsen i området har vuxit fram succesivt och spritt, vilket skiljer sig från denna mer samlade exploatering.

### 3.2.2. VEGETATION, GRÖNSTRUKTUR OCH FAUNA

#### **Förutsättningar**

Stora delar av norra delen av planområdet utgörs av en verksamhet för rehabilitering och träning av hästar. Här finns även betesmark, åkermark, bostadshus, två dammar samt flera mindre vattendrag. Längst söderut finns ett skogsområde med triviallövskog med ädellövsinslag samt småvatten.

Södra delen av planområdet består av enbart betesmark och åkermark.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

En naturvärdesinventering (NVI) har utförts av Calluna (Björk, J. (2023). Naturvärdesinventering (NVI) – Vid Skönabäck, Skurup kommun, inför detaljplan, 2023. Calluna AB). Inför arbetet gjordes en informationsökning som visar att det inte finns någon skyddad natur enligt 7 kap MB inom planområdet. Inom en buffertzona på 0,5 km från planområdet finns dock naturvårdsområdet Skönabäck (NVR-ID 2001824).



Karta över skyddad natur.

Både inom och utanför inventeringsområdet finns flera stödberättigade jordbruksblock, vilket är betesmark och åkermark i som lantbrukare har sökt stöd för vid något tillfälle. Hela området kring Skönabäck omfattas även av riksintresset för rörligt friluftsliv.

Vid inventeringen avgränsades totalt 13 områden med klassning som naturvärdesobjekt. Dessa utgjorde totalt 8,5 ha av inventeringsområdets 45,6 ha. Av objekten var inga med högsta naturvärde (naturvärdesklass 1) men ett med högt naturvärde (naturvärdesklass 2) och åtta med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) samt fyra med visst naturvärde (naturvärdesklass 4).

Det högsta naturvärdet (naturvärdesklass 2 – högt naturvärde) registrerades i ett solbelyst småvatten med riklig tillgång på död ved och vattenvegetation. Objektet ligger utanför inventeringsområdet, strax söder om Skönabäck, men valdes att ta med i både fältinventeringen och rapporten då objektet är en viktig lokal för flera groddjur, däribland större vattensalamander.

Naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) består av mindre vattendrag, småvatten, dammar och sjöar. Dessa ligger främst i inventeringsområdets norra och centrala delar där de stora vattnen, Mölledammen och Borgasjön och deras in- och utlopp, är belägna.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

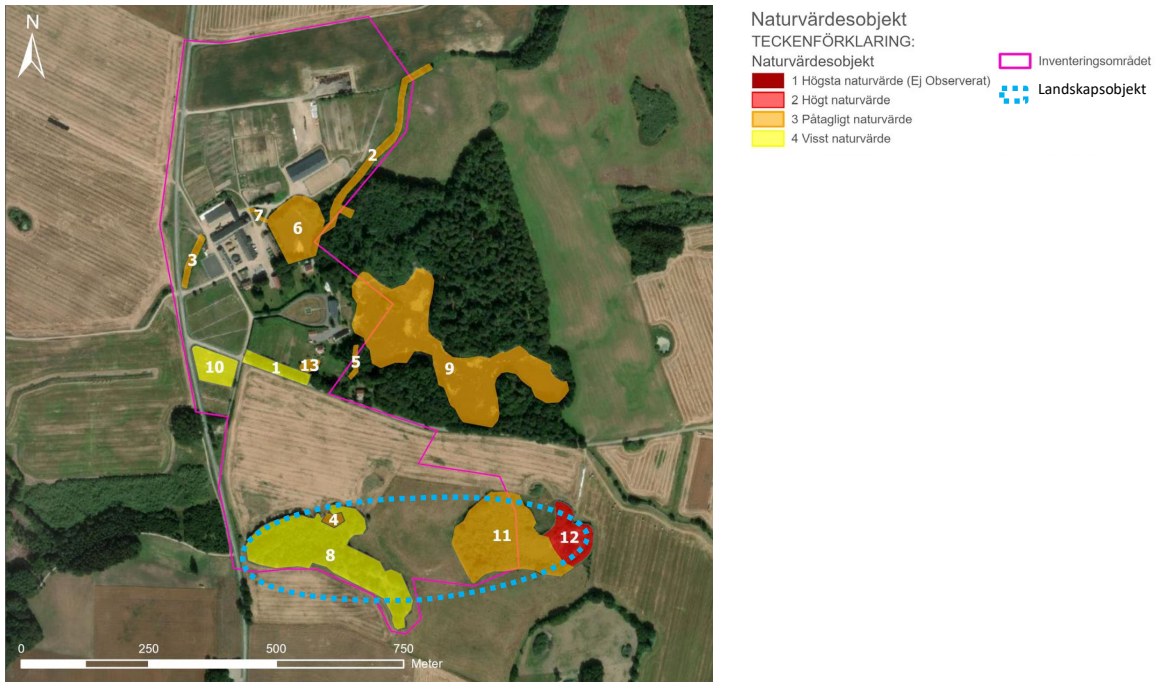
Naturvärdesobjekt med visst naturvärde (naturvärdeklass 4) består av en allé med bok och ek längsmed grusvägen söder om Skönabäck, en sandig och örtrik betesmark i sydväst, en fuktig igenväxningsmark i sydöst samt av en lövblandskog med död ved och örtrik fältflora i inventeringsområdet södra del.

Områden som bedömdes ha lågt naturvärde är åkermarken i inventeringsområdets södra del, hårt betade betesmarker och ytor med bebyggelse. I inventeringsområdet avgränsades ett landskapsobjekt (område där landskapets betydelse för biologisk mångfald uppenbart är större, eller av annan karaktär, än de ingående naturvärdesobjektens betydelse). De identifierade landskapsobjekten har ekologisk funktion för främst större vattensalamander, men även för andra groddjur.

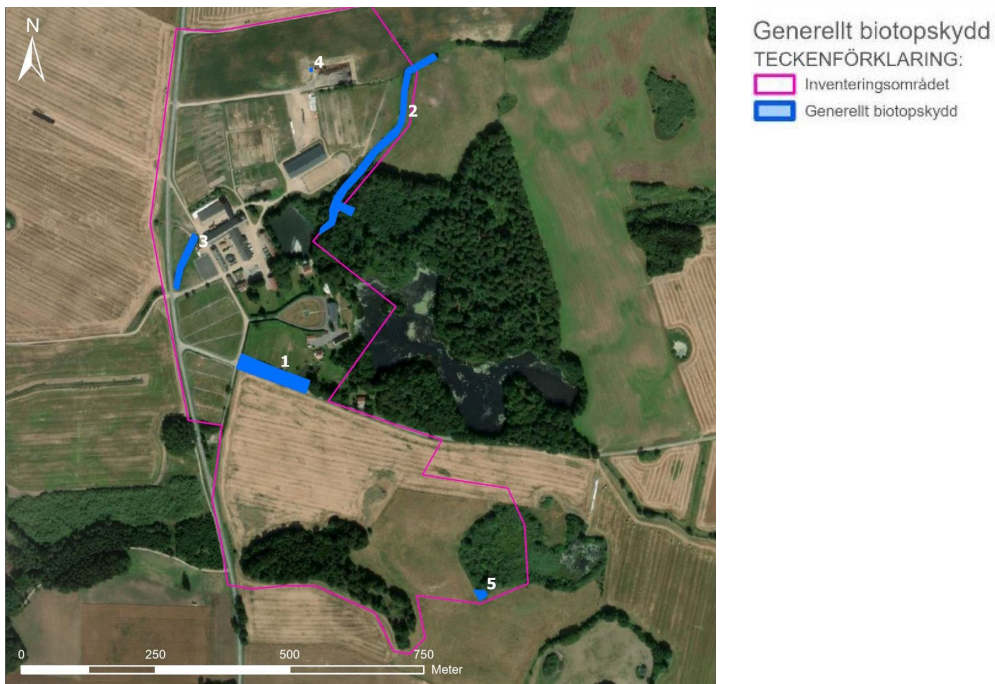
I inventeringsområdet avgränsades fem objekt med generellt biotopskydd.

ID	Typ av område	Ev. kommentar
1	Allé	Allé med främst bok med enstaka inslag av ek längsmed en grusväg. Allén är enkelsidig ungefär halva sträckan och blir sedan dubbelsidig. Vägen som en gång har funnits mellan träraderna är ej kvar. Även ett naturvärdesobjekt.
2	Småvatten	Ett mindre vattendrag i jordbruksmark som fortsätter in i Skönabäcks naturvårdsområde. Endast delen i jordbruksmark omfattas av det generella biotopskyddet. Även ett naturvärdesobjekt.
3	Småvatten	Ett mindre vattendrag i jordbruksmark. Även naturvärdesobjekt.
4	Odlingsröse	Mindre odlingsröse i angränsning till jordbruksmark. Stenarna ser inte ut att ha legat särskilt länge och de kanske ej omfattas av det generella biotopskyddet.
5	Småvatten	Endast delen av småvattnet som omges av jordbruksmark omfattas av det generella biotopskyddet. Del av ett naturvärdesobjekt.

Generellt gäller att naturvärdesobjekt av klass 1 och 2 har så höga värden för biologisk mångfald att påverkan bör undvikas. Även naturvärdesobjekt med lägre naturvärdesklass (3 och 4) och landskapsobjekt kan ha sådana naturvärden och vara särskilt känsliga från ekologisk synpunkt att påverkan bör undvikas, annars om möjligt minimeras. I landskap där naturvärdena över lag är låga kan även påverkan på objekt med klass 3 och 4 behöva undvikas. Generellt gäller även att



Karta över naturvärdesobjekt samt landskapsobjekt.



Karta över biotopskydd.



Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

naturvärdesobjekt ofta är i den storleken att man kan utgå ifrån att det behövs en skyddszon runt objektet för att undvika eller minimera påverkan inne i naturvärdesobjektet.

### *Fauna*

I naturmiljöinventeringen framtagen av Calluna 2023, noterades 10 relevanta naturvårdsarter och i Artportalen återfanns ytterligare 54 relevanta naturvårdsarter. Bland naturvårdsarterna i området kan särskilt nämnas större vattensalamander och mindre vattensalamander. Av de arter som noterades eller återfanns i Artportalen är följande rödlistade:

- Akut hotad (CR): Ål
- Starkt hotad: Grönfink, tornseglare,
- Sårbar (VU): Hussvala, kricka, stare, tofsvipa,
- Nära hotad (NT): Björktrast, buskskvätta, duvhök, entita, fiskmå, gravand, grönsångare, gulsparv, hornuggla, kråka, mindre hackspett, mosshumla, rörsångare, spillkråka, svart röstjärt, svartvit flugsnappare, sydlig sotticka, sävsparv, ärtsångare

Vid Callunas inventering och via utdrag från SLU Artdatabanken återfanns fynd av en art/flera arter som är skyddad/skyddade enligt Artskyddsförordningen och som även är en så kallad skyddsklassad art11/så kallade skyddsklassade arter. De skyddade arterna utgörs av fågelarter, andra vilt levande djurarter än fåglar, skyddade enligt 4 a §: Lövgroda, större vattensalamander och åkergroda, djurarter skyddade enligt 5 §: Lövgroda, större vattensalamander, vanlig groda, åkergroda och ätlig groda samt djurarter skyddade enligt 6 §: Huggorm, mindre vattensalamander, vanlig groda, vanlig padda och ätlig groda. En fördjupning av utredningen genom en groddjursinventering har genomförts.

Vid platsbesök under naturvärdesinventeringen noterades fladdermöss och en fördjupad artutredning för fladdermöss har därför genomförts, Calluna 2023. Vid inventeringen 2023 observerades totalt 9 fladdermusarter varav 4 rödlistade: barbastell (rödlistad som Nära hotad, NT), fransfladdermus (NT), brunlångöra (NT), och nordfladdermus (NT). Övriga arter, dvärgpipistrell, vattenfladdermus, större brunfladdermus, trollpipistrell, samt mustasch-/tajgafladdermus har livskraftiga populationer.

Inventeringsresultaten visar att Skönabäck är ett värdefullt område för fladdermöss både avseende antalet arter som förekommer, vilka arter som förekommer, och antalet individer som förekommer i området. De största värdena för fladdermöss är knutna till två större vattensamlingar i området samt en lövskog i naturreservatet med gott om hålträd och lövtunnlar. En koloni av dvärgpipistrell påträffades i ett hålträd inom naturreservatets södra delar, och det är möjligt att vattenfladdermus har koloni(er) någonstans inom naturreservatet – utifrån observationer av deras närvaro i området under koloniperioden. Till granskningsskedet kommer en artskyddsutredning för fladdermöss att genomföras.

En fördjupad rovfågelsutredning och en fågelförstudie har också genomförts då en stor mängd fåglar har rapporterats in från området. I rovfågelsutredningen påträffades vid inventeringen en röd glada som troligtvis har sitt revir inom/omkring planområdet. Planerad bebyggelse bedöms inte påverka

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

artens bevarandestatus, varken på nationell, regional eller lokal nivå och därför bedöms inte heller bebyggelsen utlösa förbud enligt artskyddsförordningen. Till granskningskedet kommer en häckfågelsinventering att genomföras. Häckfågelsinventeringen är nödvändig information för att ta ställning till om en artskyddsutredning för vissa fågelarter.

### **Förändringar**

#### *Grön infrastruktur*

Exploateringen kommer att fragmentera landskapet i form av bland annat bebyggelse och vägar, vilket innebär en försämrad konnektivitet (sammanhängande och funktionell ekologisk spridningslänk mellan olika landskapselement) i området. Spridningsmöjligheterna för olika arter i området kommer därmed att bli mer begränsade.

#### *Biotopskyddsområden*

Inom planområdet har det noterats fem objekt som bedömts omfattas av generellt biotopskydd. (Calluna, 2023). Ett av dessa bedöms påverkas av planförslaget:

- Objekt 3 (vattendrag i jordbruksmark)

En anmälan/tillståndsansökan för påverkan på objekt 3 kommer också att behövas och söks under planprocessen.

#### *Skönabäcks naturvårdsområde*

Påverkan på naturvärden är i stort starkt knutet till den påverkan exploateringen har på områdets limniska miljöer (vattenmiljöer) och naturvårdsområdet. Enligt den preliminära markanvändningskartan verkar det inte bli någon direkt påverkan, varken på områdets limniska miljöer eller naturvårdsområdet, men det finns en risk att det kan bli sekundära påverkningar. Den sekundära påverkan kan ske genom att exploatering potentiellt sker nära inpå dessa områden, en ökning av människor som rör sig i området och/eller tillkomna husdjur inom området, för att nämna några. Effekterna av sekundära påverkningar kan förändra förutsättningarna inom naturvärdesobjekten och dess ekologiska funktion.

#### *Naturvärdesobjekt*

Inga av de naturvärdesobjekt som är belägna inom planområdet kommer att påverkas av planförslaget, eftersom planförslaget har anpassat för att bevara naturvärdesobjekten. Däremot kommer delar av landskapsobjektet i planområdets södra del att påverkas av bostadskvarteret. Landskapsobjektet har avgränsats som ett mosaikartat landskap med värden för större vattensalamander och andra groddjur. Djuren rör sig mellan småvattnen och lövskogsmiljöerna och spridningen mellan dessa miljöer skulle kunna påverkas av den nytillkomna bebyggelsen. För att säkerställa att det inte blir några negativa konsekvenser för större vattensalamander har gröna spridningsvägar sparats i planen för att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

### *Fågel*

För att kartlägga närmare hur arterna är knutna till området och om/hur en exploatering kan komma att påverka någon/flera av populationerna, är en häckfågelinventering planerad till våren 2024. Därefter kommer behovet av artskyddsutredning att bedömas. Resultatet av fågelinventeringen och eventuella artskyddsutredningar kommer att redovisas i nästa planskede.

### *Fladdermöss*

Planförslaget innebär en ökning av ljuskällor som kan komma att påverka fladdermössen i området. Vid exploatering bedömer Calluna att det är viktigt att bibehålla en konnektivitet av obelysta grönytor som sammanlänkar landskapet och minimerar barriärer och fragmentering i landskapet för alla arter av fladdermöss. Detta för att fladdermöss ska kunna röra sig ostört mellan olika grönytor som kan utgöra betydelsefulla boplatssområden, jakthabitat och migrationsrutten. För inventeringsområdet Skönabäck är det viktigt att det fortsatt finns en konnektivitet mellan skogsdungarna söder om planområdet och naturvårdsområdet.

Fladdermöss undviker i regel öppna och upplysta miljöer i landskapet. Belysning påverkar alla arter av fladdermöss negativt, men främst skogslevande, långsamma och ljusskygga arter av fladdermöss som exempelvis brunlångöra och arter inom släktet *Myotis*. Vid skogsområden där ljuskänsligare fladdermusarter som barbastell, brunlångöra och mustasch-/tajgafladdermus har påträffats, är det viktigt att tillkommande belysning inte riktas in mot skogsområdena och att spillbelysning från eventuella byggnader avskärmas. För fladdermöss är det särskilt viktigt att belysning inte når naturvårdsområdet och dess kantzoner, Mölledammen, samt att de blågröna stråk som planeras över fältet i söder inte påverkas av spillbelysning. De blågröna stråk som planeras bedöms kunna få positiv inverkan som nya spridningslänkar och födosöksområden som fladdermöss kan nyttja. För att undvika att grönstråket störs av ljus regleras belysning i och i närheten av grönstråket med bestämmelse m<sub>1</sub> – ”Belysning ska riktas nedåt och avskärmas så att direktljus inte når omgivande natur- och parkmark”.

Belysning kan med fördel anpassas i detaljplanen efter fladdermössen eller undvikas helt vid vissa områden för att gynna fladdermössen.

För att bedöma om exploateringen riskerar att utlösa förbud enligt bestämmelserna i artskyddsförordningen så kommer en artskyddsutredning för fladdermöss att genomföras under våren 2024. Resultatet av artskyddsutredningen kommer att redovisas i nästa planskede.

### *Groddjur*

Området hyser en rik groddjursfauna som kan komma att påverkas beroende på hur exploateringen påverkar de limniska miljöerna i området. Om grundvattnet sänks i bostadsområdet behöver vattentillgången i lekvattnen säkerställas.

Liksom fladdermöss är groddjur mest nattaktiva och undviker gärna upplysta områden där det både är svårare för dem att fånga sina byten och större risk för dem att själva bli uppätta. Samma bedömning görs som för fladdermössen: det är viktigt att bibehålla en konnektivitet av obelysta grönytor som

sammanlänkar landskapet och minimerar barriärer och fragmentering i landskapet. Detta för att groddjuren ska kunna röra sig mellan olika lekvatten, livsmiljöer och övervintringsområden. För Skönabäck är det viktigt att det fortsatt finns en konnektivitet mellan Borgasjön och småvattnen söder och öster om detaljplaneområdet (naturvårdsobjekt 4 och 11/12).

Mer trafik på vägar där groddjur passerar kan öka mortaliteten av groddjur, särskilt om vägen ligger mellan lekvattnet och övervintringsplatsen (Vägverket, 2006). Studier har även visat att husdjur kan öka mortaliteten hos groddjur (Woods, Mcdonald, & Harris, 2003).

Fler dagvattendammar och öppna blågröna stråk kan ha en positiv effekt för groddjur.

### 3.2.3. VATTENOMRÅDEN

#### Förutsättningar

Inom planområdet ligger Kvarndammen och en mindre trädgårdsdamm. Strax utanför planområdet i naturreservatet ligger Borgasjön. Både Kvarndammen och Borgasjön är anlagda dammar. Kvarndammen är uppförd för att utvinna vattenkraft. Vissa av vattenområdena har naturvärdena klass 2 och 3.



- 1 Utlopp från Kvarndammen
- 2 Kvarndammen
- 3 Damm i södra trädgården
- 4 Tillflöde till Kvarndammen
- 5 Utlopp från Borgasjön
- 6 Borgasjön.

**Förändringar**

I och med exploateringen är det viktigt att inte påverka vattenområdena negativt vilket innebär att tillkommande dagvatten kommer behöva renas. Exploateringen ger också upphov till ett förändrat dagvattenflöde vilket innebär att dagvattendammar behöver anläggas för att ta hand om det tillkommande vattnet.

**3.2.4. JORDBRUKSMARK****Förutsättningar**

Den södra delen av planområdet består av jordbruksmark.

**Förändringar**

Eftersom området omfattar jordbruksmark, vilken är skyddad av Miljöbalken (MB) 3 kap 4 § som ett nationellt intresse, har en lokaliseringsutredning tagits fram (Radar, februari 2024).

Lokaliseringsutredningen undersöker om jordbruksmarken är brukningsvärd, om planerad markanvändning utgör väsentligt samhällsintresse samt om det finns alternativa lokaliseringar där planens intentioner skulle kunna tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt.

Jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd men föreslagna ändrad markanvändning har liten påverkan på produktionskapaciteten för jordbrukssektorn i området. Planförslaget innefattar bland annat hotell och handel, bostäder och service samt ridanläggning vilka sammantaget bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Samhällsintresset är välgrundat i bostadsförsörjningsbehovet, att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra samt att säkra viktiga rekreationsintressen. Enligt förarbetena till MB 3 kap 4 § framkommer att alternativa lokaliseringar ska vara tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga. Med anledning av objektets unika värden avseende natur- och kulturmiljö, infrastruktur, läge mm, samt begränsningar kopplade till jordförvärvslagen, bedöms det inte finnas några idag tillgängliga reella alternativ till planområdets lokalisering.

Sammantaget bedöms att den inom planområdet föreslagna markanvändningen är motiverad, även om den förutsätter ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark. Utifrån kommunens behov och mål om att utveckla såväl bostadsområden som platser av vikt för turism och besöksnäring utgör föreslagna markanvändning ett väsentligt samhällsintresse som inte på ett från samhällets synsätt tillfredsställande sätt kan tillgodoses på annan mark.

### 3.3. MARK OCH MILJÖ

#### 3.3.1. MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

##### **Förutsättningar**

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxider. Skurups kommun ligger långt under miljökvalitetsnormerna för kväveoxider och partiklar.

##### **Förändringar**

Planförslaget innebär att trafikmängden kommer att öka sett till dagens trafik, från cirka 2700 fordon/dygn till 3640 fordon/dygn. Vid luftmätningar inom Skurups kommun har det framkommit att de ligger långt under miljökvalitetsnormerna för luft finns dock ingen risk att normerna kommer att överskridas även om trafiken ökar.

#### 3.3.2. MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

##### **Förutsättningar**

Genom Skönabäck går en vattendelare, där en del rinner mot Lommabukten via Höjeå och en del rinner till Skivarpsån som mynnar ut i Östersjön. När det gäller planområdets ytvatten så rinner största delen mot Lommabukten via diken och kulvertar.

Höjeå har statusklassningen otillfredställande ekologisk status på grund av framför allt övergödning, men även höga halter av särskilda förorenade ämnen, nämligen ammoniak och nitrat. Den kemiska statusen uppnår ej god status på grund av för höga halter av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Miljökvalitetsnormen är att vattenförekomsten ska ha god kemisk ytvattenstatus med undantag i form av mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver. De nuvarande halterna av PBDE och kvicksilver (december 2015) får dock inte öka (VISS, beslut från 2023-05-08).

När det gäller Skivarpsån som börjar i Borgasjön och slutar i Östersjön, så har den statusklassning måttlig ekologisk status, och när det gäller kemisk status så uppnår den ej god status idag.

Skivarpsån har statusklassningen måttlig ekologisk status på grund av framför allt övergödning, men även höga halter särskilda förorenade ämnen, nämligen nitrat, diflufenikan och zink. Den kemiska statusen uppnår ej god status på grund av för höga halter av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Kvalitetskraven är att vattenförekomsten ska ha god kemisk ytvattenstatus till 2027 med undantag i form av mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver. De nuvarande halterna av PBDE och kvicksilver (december 2015) får dock inte öka (VISS, beslut från 2023-05-02).

##### **Förändringar**

Skurup har inga lokala riktvärden att använda sig av. I framtagna VA-utredning utgår Envidan (VA-utredning Skönabäck, 240308) från NSVA:S riktvärden för tillåten föroreningshalt i dagvatten. Riktvärdena är inga krav utan ska användas som något att sträva mot.

Resultatet vid beräkningar av framtida föroreningshalter inom den norra delen av planområdet visar att samtliga ämnen ligger under riktvärdena och samtliga ämnen minskar sin halt trots att den framtida markanvändningen förändras.

När det gäller den södra delen av planområdet sker stora förändringar av markanvändningen – från jordbruksmark till bebyggd mark med bostäder, gator och förskola. Resultatet för beräkningar av framtida föroreningshalter visar samtliga ämnen ligger under riktvärdena med framtidens förutsättningar. Flera ämnen minskar sin halt trots förändrad markanvändning. Det är endast kvicksilver och nickel som ökar i sin halt men ligger fortsatt under NSVA:s riktvärden. Det är beräknat att föreslagna reningsåtgärder genom dagvattenmagasin kommer minska föroreningshalterna i området.

Där det idag är jordbruksmark kommer halten av kvicksilver, bens(a)pyren och nickel att öka. Kviksilver är förbjudet i Sverige därför kommer det mesta av det kvicksilver som faller ner på svensk mark från andra länder. Förbränning av kol och andra fossila bränslen är en stor källa till utsläpp av kvicksilver i luften globalt. (Bens(a)pyren kommer till 90% från småskalig vedeldning. Nickel används mycket i legeringsmedel för sin goda motståndskraft mot rost och används därför mest till framställning av rostfritt stål, men finns även i uppladdningsbara batterier, verktyg och nycklar.

### 3.3.3. MARKFÖRORENINGAR

#### **Förutsättningar**

Utifrån resultat från genomförd undersökning av markmiljö, Tyréns 2023-06-22, bedöms marken i stort vara lämplig för planerad markanvändning enligt föreslagen detaljplan. Kompletterande provtagningar i ett senare skede för att avgränsa och efterbehandla påträffad förorening av PAH i området för provpunkterna 23T07 och 23T09 bedöms som lämpligt i samband med förändrad markanvändning.

#### **Förändringar**

Om markföroreningar påträffas och överstiger gränsvärden för känslig markanvändning (KM) ska dessa områden saneras.

### 3.3.4. RADON

#### **Förutsättningar**

En miljöteknisk undersökning har gjorts av planområdet av Tyréns (2023-06-22). Markradon har mätts i sex undersökningspunkter. Mätningarna visar på markradonhalter på mellan 11,4 och 65,9 kBq/m<sup>3</sup>. Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m<sup>3</sup>, lågriskmark. Mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m<sup>3</sup> är normalriskmark och mark med halter över 50kBq/m<sup>3</sup> är högriskmark.

Mätvärdena tyder på radonhalter inom normalriskintervallet för fyra av mätpunkterna. De övriga två mätpunkterna hamnar inom högriskintervallet. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering.

**Förändringar**

Inom planområdet behövs nybyggnation uppföras åtminstone radonskyddat eller möjligen radonsäkert.

**3.3.5 BERGTÄKT****Förutsättningar**

Norr om aktuellt planområde, cirka 2 km bort ligger Stenberget. Där bedrivs en täktverksamhet av AB Sydsten med täkttillstånd enligt miljöbalken till 2028-08-31.

**Förändringar**

Planområdet bedöms inte ha någon påverkan på bergtäkten. Enligt framtagen bullerutredning i samband med täktverksamheten så bedöms bullerpåverkan på boende på ett större avstånd om cirka 500 meter från verksamhetsområdet som mycket liten. Aktuellt planområde ligger mer än 2 kilometer bort och bedöms därmed inte påverkas av verksamheten. Förändringen som planförslaget innebär anses inte påverka trafiken från- och till bergtäkten i någon omfattning.

**3.4. GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN****Förutsättningar**

Inför planarbetet har det tagits fram ett geotekniskt planerings PM av Tyréns 2023-06-16 samt en MUR (Markteknisk undersökningsrapport) 2023-06-13.

Undersökningsområdet utgörs huvudsakligen av humushaltig sand som underlagras av sand, sandmorän, lera och lermorän. Ställvis förekommer även organiska sediment, och dessa har sin största utredning i de södra delarna av undersökningsområdet. Det undersökta jorddjupet varierar i mäktighet mellan cirka 1 och 8 meter.

I undersökningen bedöms grundläggningsförhållandena inom delområde 1 och 2 som goda, då området huvudsakligen utgörs av friktionsjord och lermorän med goda hållfasthets- och deformationsegenskaper. Delområde 3 utgörs ställvis av organiskt material vilket lokalt bidrar till sämre grundläggningsförhållanden. I övrigt råder goda grundläggningsförhållanden även inom delområde 3.





Översiktsskarta med delområdena 1, 2 och 3 markerade.

För området väster om vägen där en dagvattendamm föreslås förväntas området utgöras av isälvsediment, sandig morän och postglacial finsand. Enligt Översiktlig jordartsbeskrivning/Geoteknik (Tyréns, 2024-03-08) bedöms områdets förutsättningar för en dagvattendamm som goda.

### Förändringar

Grundläggning av planerade byggnationer bedöms översiktligt kunna utföras på frostfritt djup på naturligt förekommande jordlager utan organiskt innehåll med platta på mark. Uppförs högre byggnader som exempelvis hotell så kan pålning eller förstärkningsåtgärder krävas, beroende på placering och utformning.

## 3.5. STÖRNINGAR OCH RISKER

### 3.5.1. BULLER

#### Förutsättningar

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter 1 juli 2017 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

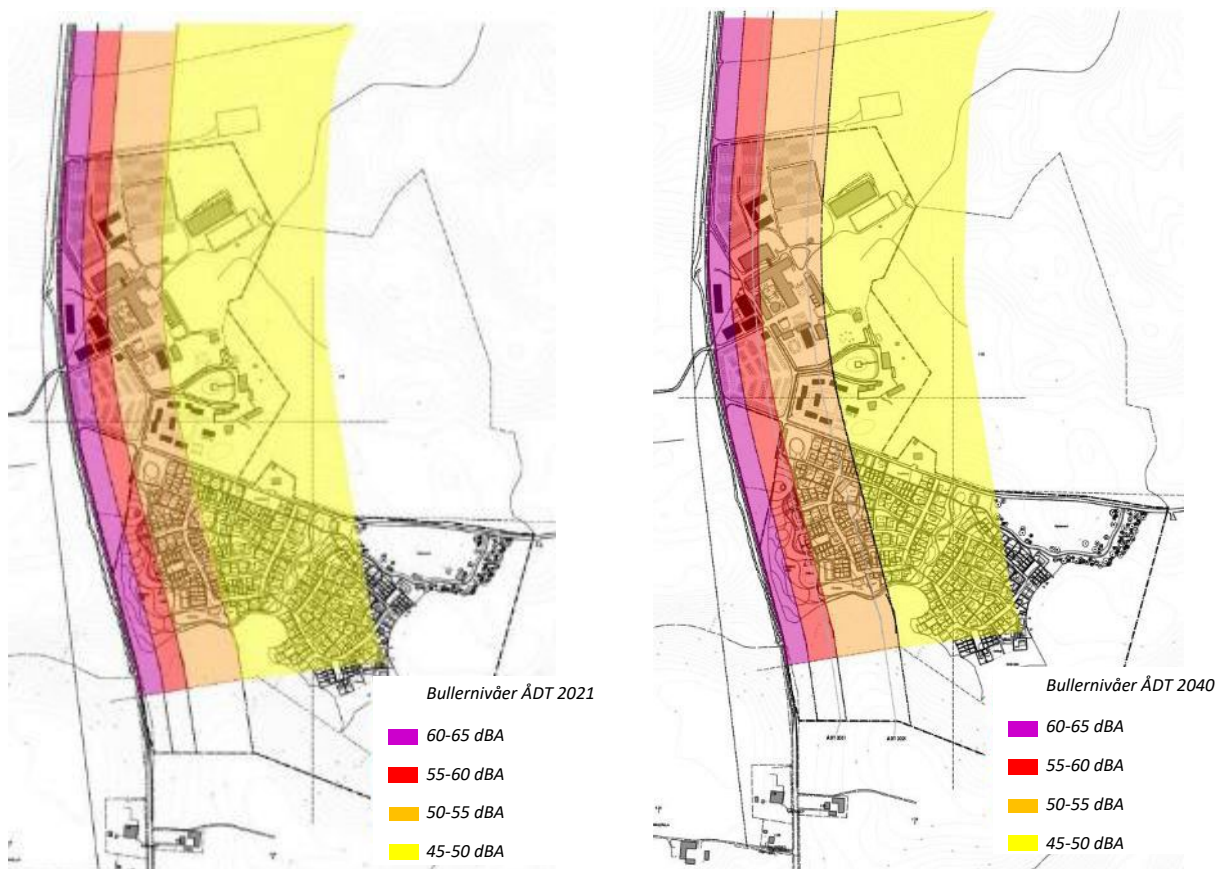
Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

### Förändringar

En bedömning av nuvarande och kommande bullernivåer har genomförts med hjälp av Boverkets och SKR:s verktyg "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Väg 102 är den enskilt största bullerkällan i området med en årsmedeldygnstrafik på 2754 fordon, varav 164 fordonsrörelser bestod av tung trafik (Trafikverket, mätår 2021). Bedömning av framtida trafikmängd utgår från Trafikverkets basprognos om en årlig tillväxt på 1,4% per år (Skåne län). Beräkningsår som används är år 2040. Efter exploatering beräknas antal trafikrörelser öka till 3640 fordon/dygn. Med avseende på antal fordon och hastigheten på vägen (70 km/h) och att närmaste bostadsbebyggelse kan uppföras cirka 65 meter från vägen bedöms inte bullerriktvärdena (60 dBA) överskridas.



*Bullernivåer före och efter exploatering. I lila området (närmast väg 102) bedöms bullernivåerna vara mellan 60-65 dBA ekvivalent nivå.*

### 3.5.2. LUKT

#### Förutsättningar

Planområdet angränsar och innefattar jordbruksmark. Inom planområdet bedrivs även hästverksamhet. Både jordbruk och hästverksamhet kan avge lukter som kan uppfattas som illaluktande eller störande.

**Förändringar**

Nya bostäder kommer även i framtiden vara omgivna av jordbruksmark och hästverksamhet. Som närboende (befintlig eller kommande) i ett aktivt jordbrukslandskap och vid hästverksamheter är det viktigt att förutsätta att dessa störningar kan, och får, förekomma i närmiljön utan att det leder till inskränkningar i vare sig jordbruket eller hästverksamheten.

**3.5.3. LJUS****Förutsättningar**

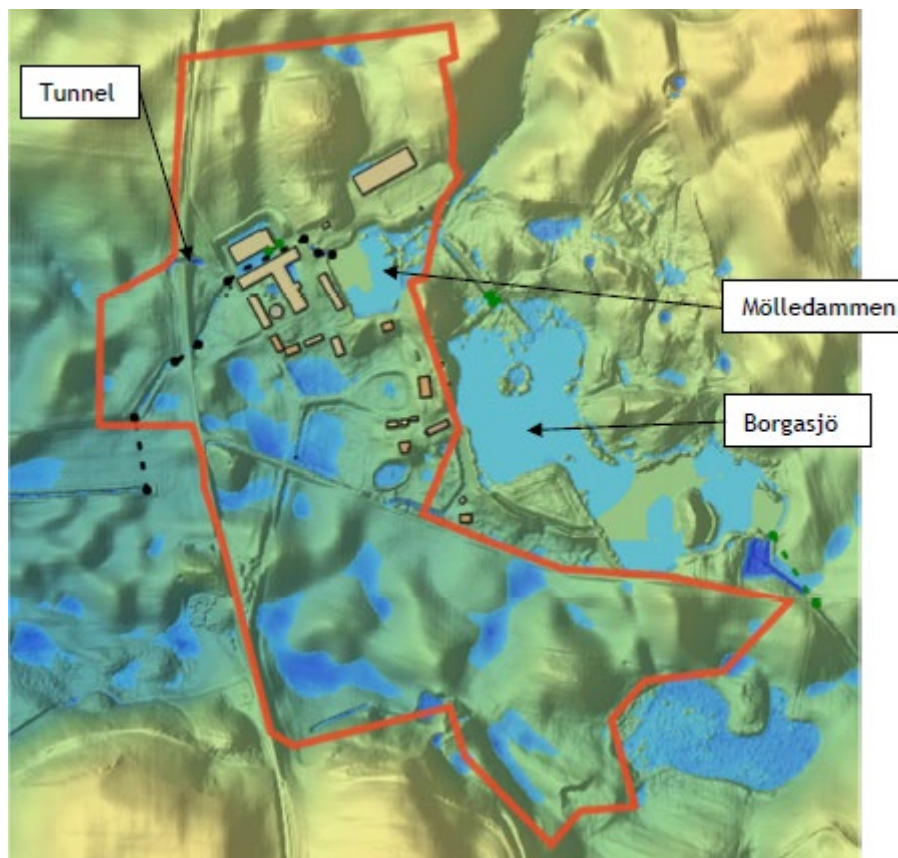
Befintlig bebyggelse avger inget störande ljus i en större omfattning. Befintlig bebyggelse ger heller ingen skuggverkan på omgivningen.

**Förändringar**

Inga större förändringar gällande ljus sker i den norra delen av planområdet däremot kommer ljusbilden i den södra delen av planområdet ändras med de tillkommande bostäderna. För att minimera störningar för fladdermöss i området regleras utformning av belysning i och kring planerat grönstråk i den södra delen av planområdet. Ny bebyggelse förväntas inte ge någon skuggverkan.

**3.5.4. ÖVERSVÄMNINGSRISK, RAS, SKRED OCH HÖGA VATTENSTÅND****Förutsättningar**

Området bedöms inte omfattas av någon risk för översvämningar, risk för ras eller skred eller högt vattenstånd. I framtagna VA-utredning (Envidan, 240308) har en översiktlig skyfallsanalys och lågpunktskartering gjorts i programmet Scalgo Live. Ett regn med regndjup motsvarande ett 100-årsregn har analyserats för att visa var vatten ansamlas och huruvida det finns risk att planområdet översvämmas vid ett skyfall. I bilden nedan framgår det hur topografin ser ut på platsen samt var vattnet samlas vid ett 105 mm regn. Det finns en hel del lågpunkter inom detaljplaneområdet där vatten ansamlas.

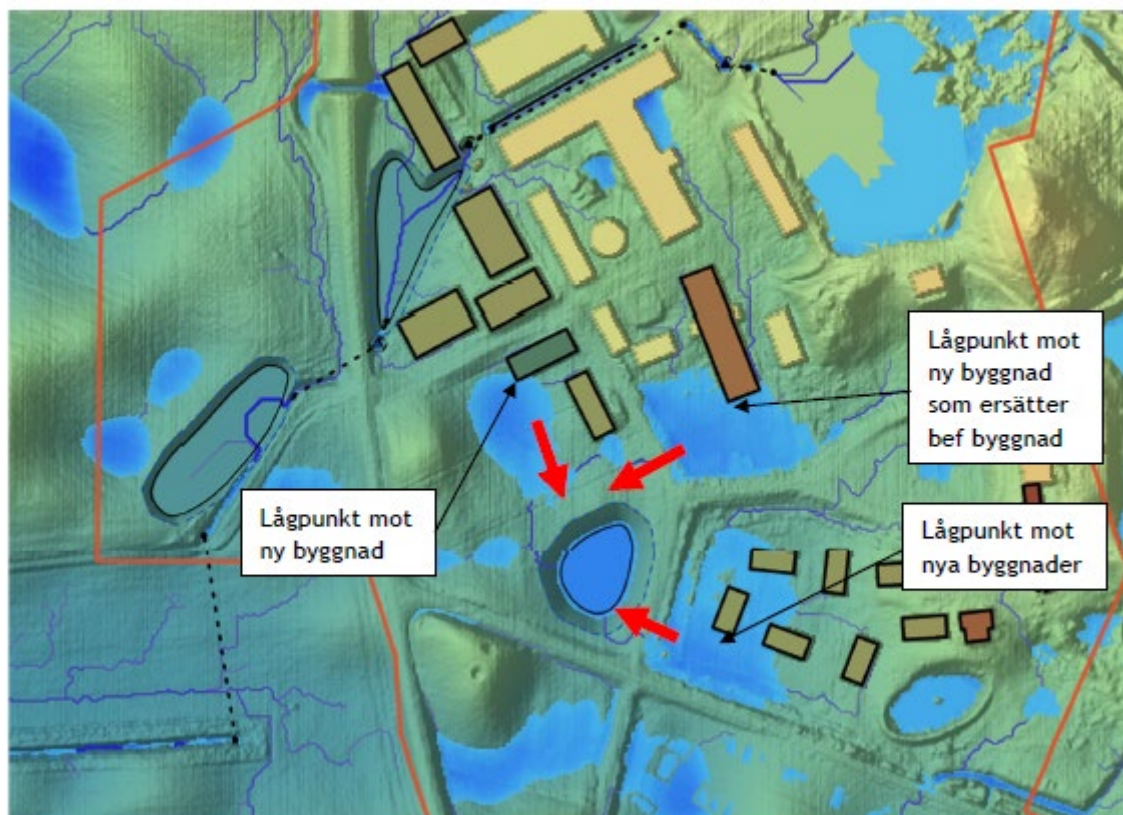


Bilden visar röd linje för ungefärlig gräns för detaljplaneområdet och blåa lågpunkter vid 105 mm regn.

### Förändringar

Inom den norra delen av detaljplaneområdet är området kuperat. Där det finns befintliga byggnader är det svårt att ändra höjdsättningen av marken i någon större utsträckning. Vid ett skyfall kommer det rinna vatten från de högre områdena mot de lägre. Det innebär att det krävs åtgärder på en del platser. Marken behöver höjas för att leda skyfallsvatten norrut mot en lågpunkt/översvämningsyta, samt söderut mot översvämningsytor intill väg 102.

I norra delen av detaljplanen säkerställs hantering av skyfall inom kvartersmark genom bestämmelserna  $n_6$  – Damm och  $n_7$  och ( $n_7$ ) – marken ska utformas för omhändertagande av skyfall. ( $n_7$ ) innebär att marken under byggnad ska utformas för omhändertagande av skyfall, byggnaden kan därmed endast utformas som en typ av bro över skyfallshanteringen. Därutöver kan en damm uppföras väster om väg 102 enligt bestämmelsen E- Tekniska anläggningar. Befintlig serviceväg används för åtkomst till dammen väster om väg 102.



Bilden visar de ytor där vatten behöver tas omhand i den norra delen, Säteridelen.

Inom den södra delen av detaljplaneområdet föreslås översvämningsytor i den centrala delen av södra delen av detaljplaneområdet samt i väster. De har två syften – att ta emot dagvatten från en del av området, samt att ta hand om skyfallsvatten. Översvämningsytan i centrala delen förbinds sedan till ett dike som sedan leder vidare till översvämningsytorna väster om föreslagna bostadsområdena, öster om väg 102.

Ytor för hantering av skyfall regleras i detaljplanens södra del med bestämmelse fördröjning<sub>1</sub>: *Inom användning PARK ska anläggningar uppföras som totalt omhändertar och fördröjer minst 2400 kubikmeter dagvatten och skyfall.*

Höjdsättning av vägar och kvartersmark ska göras så att självfall uppnås och vatten leds mot rening och fördröjningsdammarna.



*Bilden visar de områden där dagvatten och skyfallsvatten föreslås tas omhand i den södra delen, bostadsdelen.*

Marken kommer behöva höjas inom olika delar av planområdet för att undvika översvämning, samt leda vidare skyfallsvatten mot väster under väg 102 för att ledas vidare till Olstorpsån.

Det är viktigt att höjdsättning ske på ett genomtänkt sätt där nya byggnader planeras för att undvika att placera byggnader i instängda områden.

### 3.5.5. TRANSPORT AV FARLIGT GODS

#### **Förutsättningar**

Väg 102 är inte primär eller sekundär väg för farligt gods. Detta innebär att det är osannolikt att det förekommer transporter av farligt gods på vägen. Enskilda transporter av farligt gods kan dock förekomma.

#### **Förändringar**

Genomförande av detaljplanen bedöms inte öka mängden farliga transporter.

### 3.6. GATOR OCH TRAFIK

#### 3.6.1. UTFORMNING AV GATUNÄT

##### **Förutsättningar**

I planområdets västra del går Trafikverkets väg 102. Den följer i grova drag en gammal landsväg som gick mellan Västra Vemmenhög och Häckeberga. Intill Skönabäck har vägen rätats ut, men den gamla vägsträckningen finns kvar idag och går i en vinkel in mot gården. Från den gamla vägsträckningen går en tvärgata som bildar en stor cirkulationsplats som leder mot Skönabäcks mangårdsbyggnad. Trafikverket äger även den grusväg som går genom mitten av planområdet i öst-västlig riktning.

Inom den norra delen finns idag ett gatunät för den verksamhet som bedrivs idag. I södra delen finns inga befintliga gator, förutom den grusväg som går i mitten av planområdet åt öster.

##### **Förändringar**

I den norra delen föreslås gatunätet ändras något för att anpassas till den föreslagna verksamheten, men bibehålls i stort sett i sin helhet. För dagsgäster och besökande behålls dagens infart från väg 102 men för de gäster och besökande som stannar under en längre tid nyttjas en befintlig väg i norra delen av planområdet som ny huvudinfart. Via denna infart anläggs även en väg in till hotell- och restaurangbyggnaden för bland annat varutransporter. Via den norra huvudinfarten nås områdets större parkering där det är möjligt att ta sig till sin destination antingen tills fots eller med golfbil.

I den södra delen byggs ett helt nytt gatunät ut med en bredd på 7 meter för att få plats med både körbana och gångbana. I bebyggelseförslag illustras även ett nät av gångvägar ut till park- och naturmarken för att underlätta tillgängligheten till dessa områden.

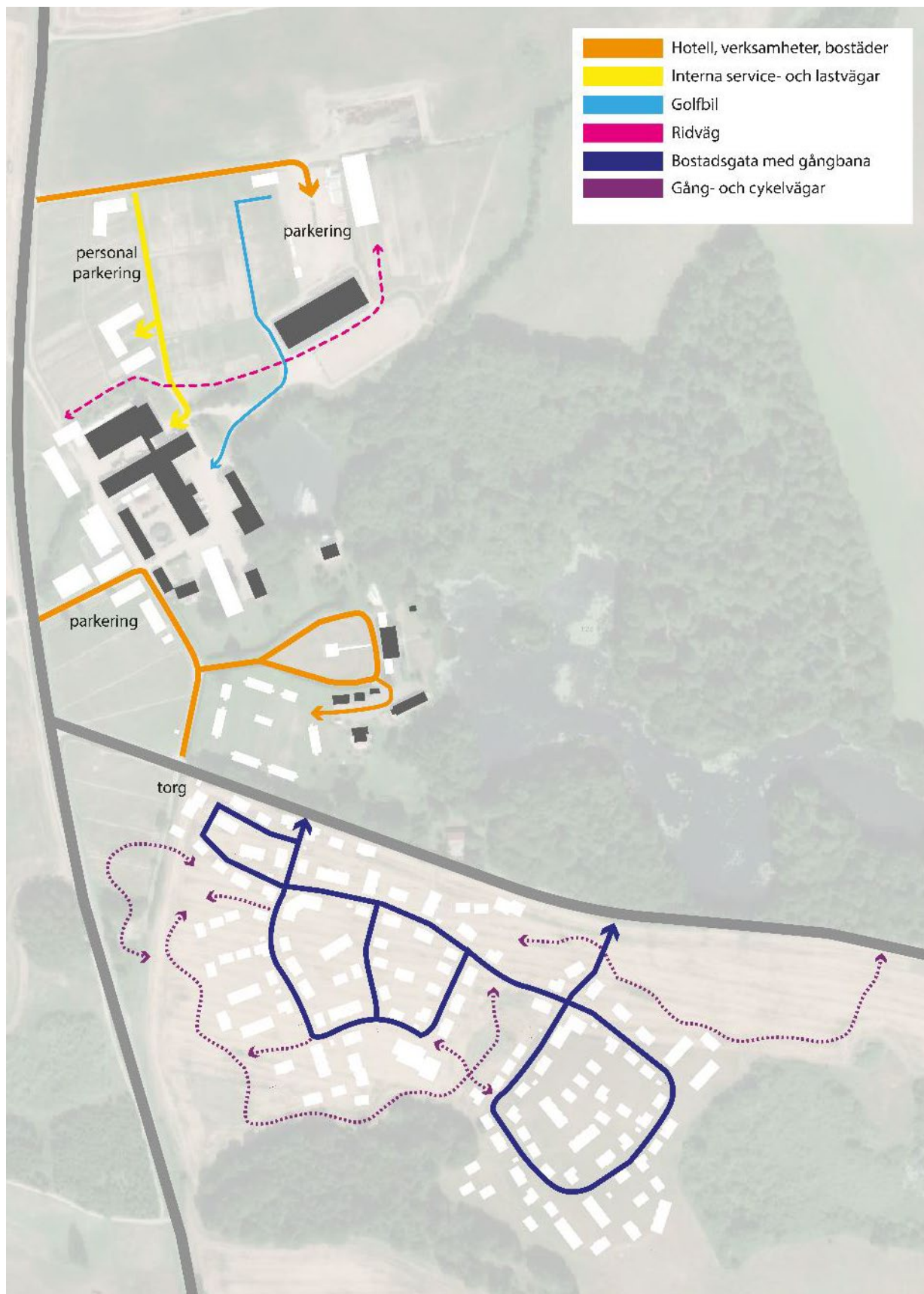
#### 3.6.2. BILTRAFIK

##### **Förutsättningar**

Väg 102 är den landsväg som går förbi planområdet. Denna ägs av Trafikverket och har en årsdygnsmedeltrafik på cirka 2700 fordon. Inom planområdet finns det ingen större biltrafik annat än den som går till de befintliga verksamheter samt bostäderna.

##### **Förändringar**

Bedömning av framtida trafikmängd utgår från Trafikverkets basprognos om en årlig tillväxt på 1,4% per år (Skåne län). Beräkningsår som används är år 2040. Efter exploatering beräknas antal trafikrörelser öka till 3640 fordon/dygn.



Karta över gatunätet och dess funktioner



Vid ny bebyggelse vid statlig väg finns det olika säkerhetsavstånd att ta hänsyn till. För väg 102 är avståndet 30 meter och för grusvägen är avståndet 12 meter. Detaljplanen möjliggör byggnation inom dessa avstånd och en ansökan om byggnation vid väg måste därför lämnas in till Länsstyrelsen Skåne. Detta kommer att ske i den fortsatta processen.



Karta över utökad bebyggelsefritt avstånd från statliga vägar. Väg 102 markerad med svart streckad linje.

### 3.6.3. GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

#### Förutsättningar

Till området finns idag inte något gång- och cykelvägnät från Skurups tätort.

#### Förändringar

Det finns inte några planer på att bygga ut detta gång- och cykelnätet från Skurup tätort till planområdet.

### 3.6.4. KOLLEKTIVTRAFIK

#### Förutsättningar

Idag finns anropsstyrd kollektivtrafik till Skönabäck.

#### Förändringar

Detaljplanen möjliggör att en ny busshållplats kan anläggas vid nordvästra delen av bostadsområdet, ytan som har planbestämmelsen TORG. Samråd med Skånetrafiken har genomförts som ser positivt på att en ny busshållplats anläggs.

### 3.6.5. PARKERING, VARUMOTTAGNING OCH UTFARTER

#### Förutsättningar

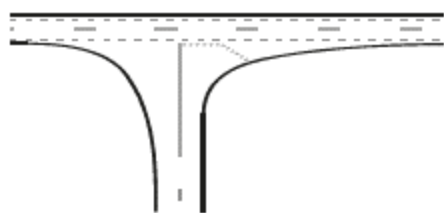
Till de befintliga verksamheterna finns idag parkeringar och plats för varumottagning inom området. Utfarterna mot väg 102 har goda siktförhållanden.

#### Förändringar

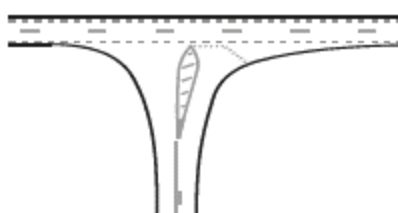
I den norra delen planeras för två parkeringsplatser, en vid den befintliga huvudentrén för dagsgäster och besökande. I den nordöstra delen av planområdet föreslås den huvudsakliga parkeringen för de gäster och besökande som stannar en längre tid. En personalparkering planeras också. För hela den planerade verksamheten med hotell, restaurang m.m. så beräknas cirka 240 parkeringsplatser täcka behovet.

I det södra området anläggs boendeparkering på egen tomt eller som samlad parkering. Utformningar där parkering kräver backning över gångbana ska i så stor utsträckning som möjligt undvikas.

Några nya utfarter föreslås inte mot väg 102 utan de befintliga nyttjas. Däremot föreslås nya utfarter mot Trafikverkets grusväg som går i öst-västlig riktning. Från bostadsområdet föreslås två utfarter samt att det även möjliggörs ett torg med busshållplats. Trafikmängderna på den vägen är så pass låga att nya utfarter bedöms kunna uppföras utan att påverka trafiksituationen i sin helhet. Infarterna till planområdet från väg 102 måste utföras på ett sådant sätt att de inte inverkar negativt på vägens funktion och innebär säkra av- och påfarter. En analys av olika korsningstyper baserad på beräkning av tillkommande trafik har genomförts, AKKA planering 2023. I VGU (Väg- och gators utformning) finns fyra olika korsningstyper, A-D. Med hänsyn till den tillkommande trafiken bedöms korsningstyp A och B vara lämpligast för utfarter mot väg 102, dvs. de som idag finns mot väg 102 och även de som föreslås. Någon ombyggnation av Trafikverkets korsning mot 102:an bedöms inte nödvändig.



**Korsningstyp A**



**Korsningstyp B**

*VGU:s olika korsningstyper. Korsningstyp A och B bedöms som lämpligast för att skapa säkra infarter till planområdet.*

### 3.6.6. POSTHANTERING

PostNord ansvarar för godkännande av lägen för brevlådor. Detta hanteras i bygglovsskedet.

### 3.7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### 3.7.1. VATTEN

##### Förutsättningar

Idag finns inget kommunalt vattenledningsnät i anslutning till detaljplaneområdet. Befintligt vattenledningsnät slutar vid Slimminge bygdegård, cirka 400 meter söder om detaljplaneområdets gräns. Det finns en befintlig vattenledning med dimension 110cc som utgår ifrån Sandåkra och följer den trycksatta spillvattenledningen till Slimminge bygdegård. Vattenledningen har aldrig varit i bruk, utan fastigheterna längs sträckan är anslutna till en äldre kommunal vattenledning.

Skönabäck har en relativt ny vattenborra från vilken de försörjer hela området med vatten. De har rening av vattnet och har inte haft några problem med vattenmängden.

##### Förändringar

Vattenborran får vara kvar enligt liggande förslag för att försörja stallarna och hästarna med vatten.

Planområdet ska kopplas till det kommunala VA-systemet. I detaljplanen säkerställs dragning av ledningar för kommunalt VA genom bestämmelserna  $u_1$  – *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

#### 3.7.2. SPILLVATTEN

##### Förutsättningar

Idag finns inget kommunalt spillvattenledningsnät i direkt anslutning till detaljplaneområdet. Befintligt spillvattennät slutar vid Slimminge bygdegård cirka 400 meter söder om detaljplaneområdets gräns. Spillvattennätet är inte dimensionerat för beräknat spillvattenflöde. Det krävs en utbyggnad av ny ledning mellan Skönabäck och Skurups tätort.

Inom Skönabäck finns spillvattenledningar mellan byggnaderna och området har idag enskilda avloppsanläggningar med tre trekammarbrunnar. Vattnet från en av trekammarbrunnarna leds till en infiltrationsbädd och går sedan vidare till Mölledammen. Två trekammarbrunnar är kopplade till ett minireningsverk, därefter leds det reade spillvattnet till västra sidan av väg 102, där det ansluts till Olstorpsån.

##### Förändringar

Planområdet ska ansluta till det kommunala VA-systemet och trekammarbrunnar samt minireningsverk ska rivas i enlighet med framtagna VA-utredning framtagna av Envidan, daterad 240308.

En spillvattenpumpstation kommer att placeras bredvid dagvattenmagasinet strax öster om väg 102, detta säkerställs genom planbestämmelse  $E_1$ -Pumpstation.

### 3.7.3. DAGVATTEN

#### **Förutsättningar**

Det finns inget kommunalt dagvattensystem i närheten av detaljplaneområdet. Dagvattnet hanteras på olika sätt inom området. I området finns Mölledammen där utloppet bildar en bäck som delvis är kulverterad och som leds västerut under väg 102.

Inne på området finns det dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar som går dels till trekammarbrunnar, dels till bäcken och dels till kulverten. Det finns ingen fördröjning av dagvattnet inom området. Området har dock grus som beläggning på vägar och parkeringsytor, vilket ger bättre infiltrationsmöjligheter än asfalt.

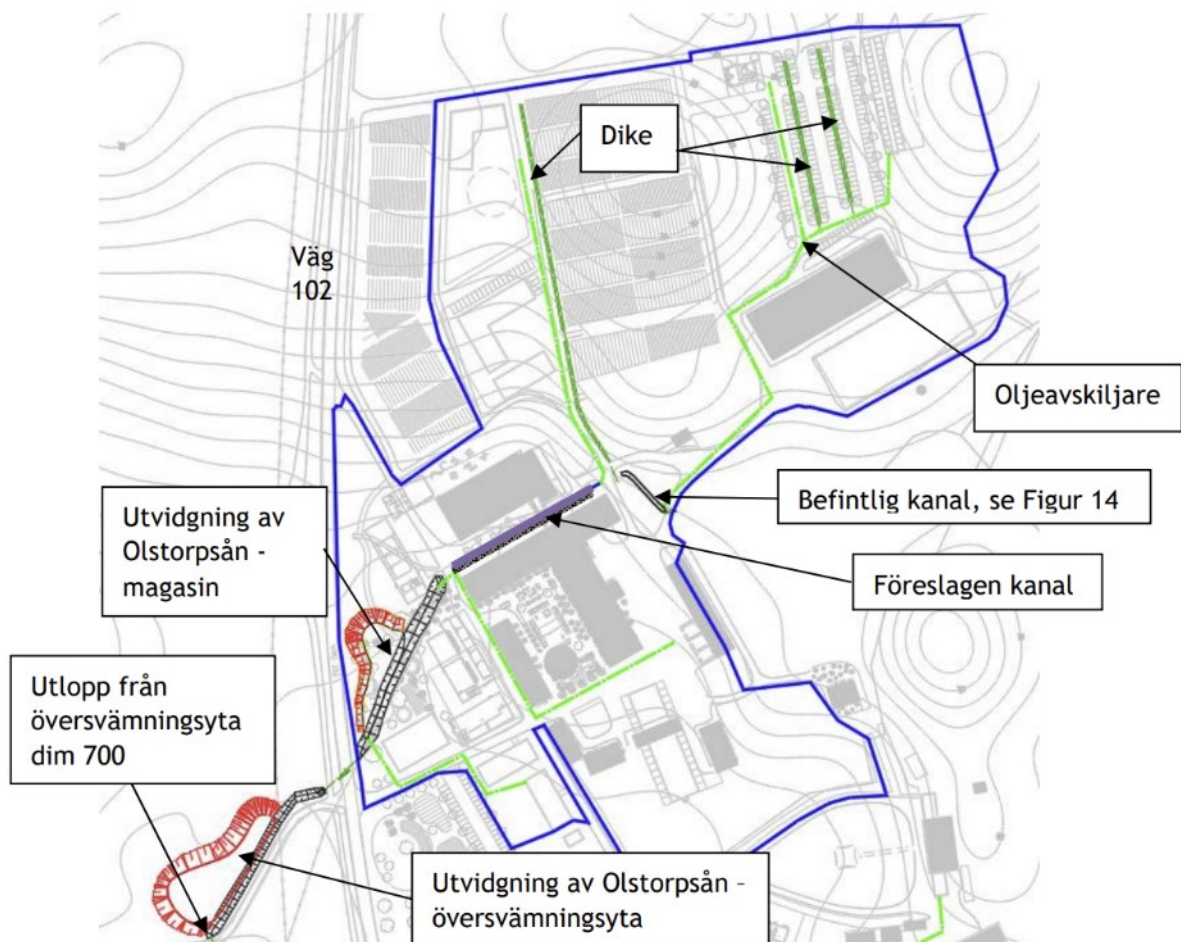
#### **Förändringar**

Hanteringen av dagvatten kommer att variera mellan den norra och den södra delen av planområdet i enlighet med VA-utredning framtagen av Envidan, daterad 240308. Anslutningspunkten för hela detaljplaneområdet kommer att vara Olstorpsån.

Den norra delen av området, Säteridelen, kommer delas in i två avrinningsområden, hotelldelen och herrgårds/55-plusboende-delen. Dagvatten från vägytorna i hotelldelen av planområdet föreslås ledas i gräsbevuxna diken och ledas vidare till Olstorpsån. Hotelldelen kommer till stor del behålla sina befintliga byggnader och endast ändra användningen av dem. Nya byggnader, parkeringar och gator kommer att anläggas i området där det idag är åkermark och hagar. Det innebär att en större mängd dagvatten kommer att alstras än jämfört med dagens situation. Det är oklart hur ytorna kommer att hårdläggas, men i VA-utredningen har Envidan utgått från att ytorna som hårdläggs asfalteras. Diken och kanaler från hotelldelen leds vidare, genom magasin och ledningar, under väg 102 och vidare mot Olstorpsån.

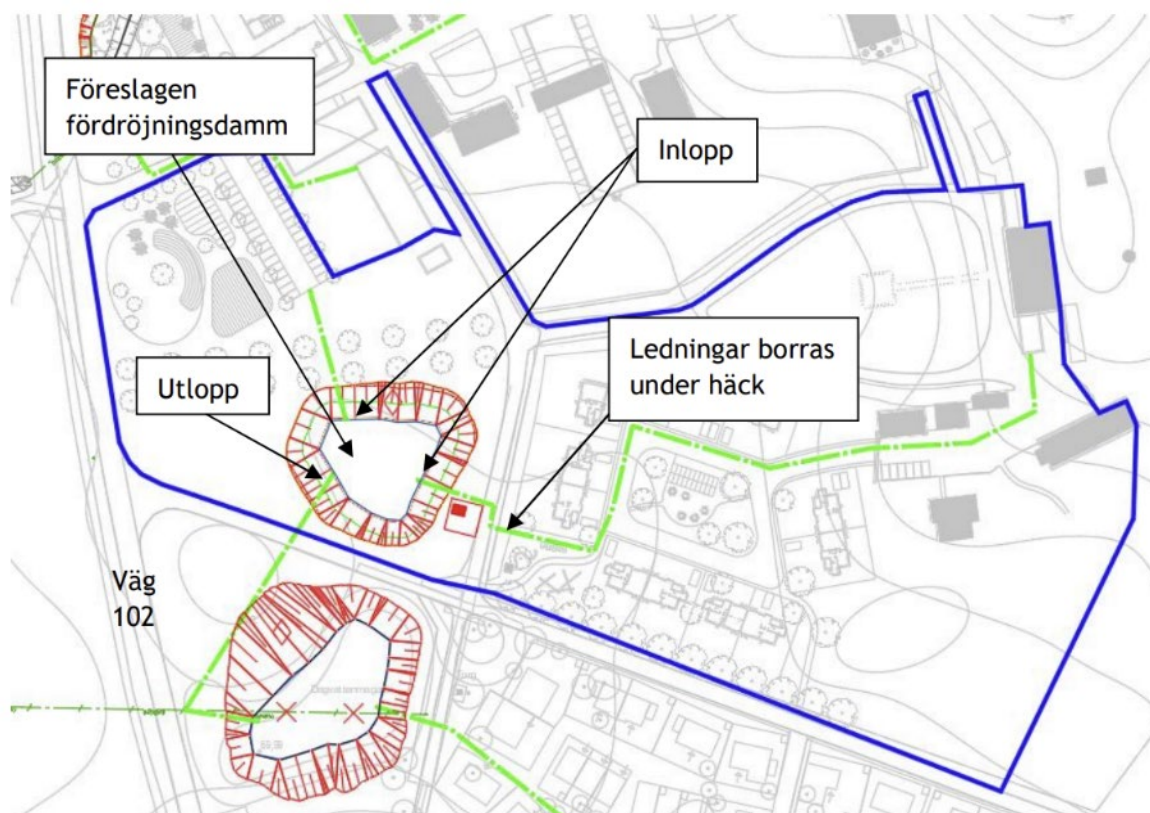
Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893



Norra avrinningsområdet av hotelldelen inom planområdet markerad i blått. Gröna linjer visar föreslagen kanals läge. Lila linje visar föreslagen kanals läge och svarta linjer är inmätt befintligt dike.

I säteridelen och 55-plusboendedelen av planområdet föreslås att dagvatten fördröjs i en damm som placeras i ett nytt parkområde strax öster om väg 102. Dagvatten föreslås ledas vidare till fördröjningsdamm väster om väg 102 genom ledningar. Se följande bild.



Herrgårds- och 55-plusboende delen av planområdet markerad i blått. Bilden visar hur ledningar kopplas till föreslagen fördröjningsdamm strax väster om väg 102.

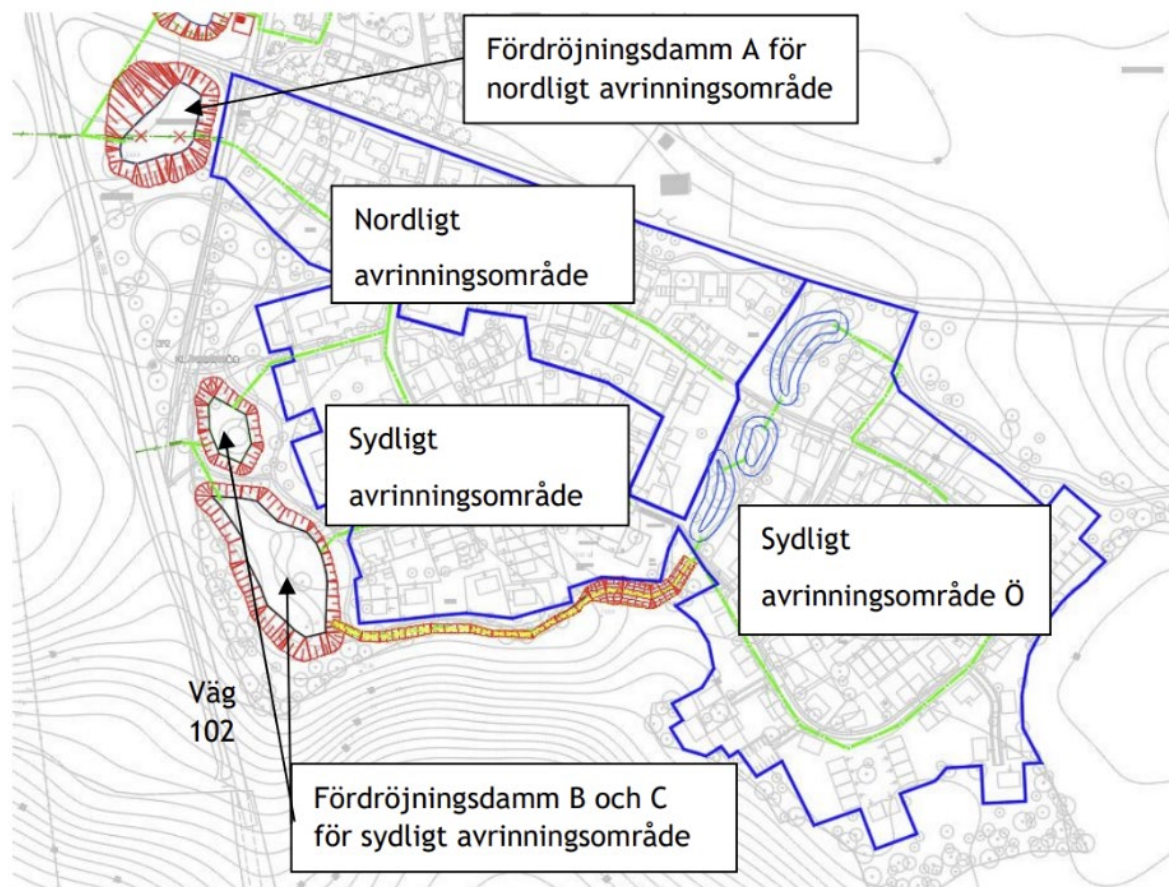
Fördröjningsdammar och ytor för skyfallshantering inom kvartersmark i norra delen av planområdet, öster om väg 102, säkerställs genom bestämmelserna  $n_6$  – Damm och  $n_7$  – marken ska utformas för omhändertagande av skyfall.

Fördröjningsdamm väster om väg 102 säkerställs genom användningsbestämmelse E- tekniska anläggningar. Bestämmelsen är flexibel och möjliggör för att damm och exempelvis transformatorstation kan uppföras om behov skulle uppstå. Befintlig serviceväg används för åtkomst till dammen väster om väg 102.

#### Södra delen av planområdet - Bostadsområdet

Exploateringsområdet för bostäder i södra halvan av detaljplanen avgränsas av väg 780 i norr och består av jordbruksmark som omvandlas till ett bostadsområde, med villor, radhus, mindre flerbostadshus, gator och förskola. Det innebär att hårdgörningsgraden ökar markant i området.

I området planeras för dammar i väster längs väg 102, för att minska påverkan på Olstorpsån. Dagvatten kommer att samlas upp i dagvattenbrunnar i gator och i serviser från bebyggelsen och ledas i ledningar till fördröjningsmagasin med kapacitet att fördröja regn med till och med 20 års återkomsttid med begränsat utflöde till 1,5 l/s och hektar.



Fördröjningsdammar och diken markerade i rött och ledningar till dessa i grönt.

Dagvattenhanteringen i den södra delen av planen kommer att skötas med enskilt huvudmannaskap och säkerställs av bestämmelserna *Park* och bestämmelse fördröjning<sub>1</sub> som säkerställer att: *Inom användning PARK ska anläggningar uppföras som totalt omhändertar och fördröjer minst 2400 kubikmeter dagvatten och skyfall.*

#### 3.7.4. ENERGI

##### Förutsättningar

Uppvärmningen för de befintliga byggnaderna sker idag via en panna som drivs av hö.

##### Förändringar

Det är upp till exploatörerna att välja energikälla. Med tanke på att området inte är i direkt anslutning till någon tätort är bedömningen att ett eget nät för uppvärmning kommer att anläggas.

#### 3.7.5. EL, TELE OCH DATA

##### Förutsättningar

Det finns en befintlig transformatorstation inom planområdet.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

### Förändringar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det krävs två transformatorstationer i den södra delen, bostadsdelen samt att två transformatorstation krävs i den norra delen av planområdet.

### 3.7.6. AVFALL

#### Förutsättningar


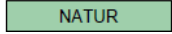
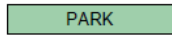


Närmaste återvinningsstation och återvinningscentral ligger i Skurup tätort.

#### Förändringar

Avfallshanteringen inom området ska följa kommunens renhållningsordning och avfallsföreskrifter. För bostadsdelen finns ytor avsedda för avfallshantering på illustrationskartan. För Säteridelen föreslås avfallshanteringen ske i den norra delen.

## 3.8. PLANBESTÄMMELSER

Planförslaget består huvudsakligen av kvartersmark för Tillfällig vistelse och hotell (O och R) samt för bostäder (B), förskola (S<sub>1</sub>) W- vattenområde Utöver det tillåts även tekniska anläggningar (E) som krävs för ett genomförande av planen. Den allmänna platsmarken inom planområdet kommer att drivas med enskilt huvudmannaskap. Detta omfattar bestämmelser för GATA, NATUR, PARK och TORG. Statliga vägar är i planen utpekade som allmän platsmark med planbestämmelsen VÄG.

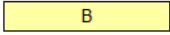
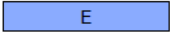
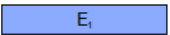
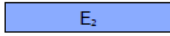



Gränsbeteckningar		
- - - - -		Gräns för planområdet
- - - - -		Reglerar användningarna inom planområdet
- - - - -		Reglerar egenskapsbestämmelserna inom planområdet
<b>Användning av mark och vatten</b>		
<i>Allmän plats</i>		
	Gata	Säkerställer att gator inom bostadsområdet har den bredd som krävs
	Natur	Syftet med naturmarken är att säkerställa att den befintliga naturen inte påverkas.
	Park	Syftet med parkmarken är att skapa ett grönt stråk genom planområdet. I stråket finns en öppen dagvattenhantering.
	Torg	Motivet är att möjliggöra för torgbildning där busshållplats kan uppföras.
	Väg	Planlägger Trafikverkets vägar i anslutning till planområdet.



Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

## Kvartersmark

 B	Bostäder	Möjliggöra för bostäder av olika bebyggelse typer för att skapa en variation
 E	Tekniska anläggningar	För att möjliggöra att dagvattendamm kan uppföras väster om väg 102. Syftet med bestämmelsen är även för att skapa en flexibilitet för den framtida utvecklingen av tekniska anläggningar.
 E <sub>1</sub>	Transformatorstation	Syftet med bestämmelsen är för att tillgodose tillräcklig el-kapacitet i enlighet med planförslaget.
 E <sub>2</sub>	Pumpstation	Syftet med bestämmelsen För att tillgodose tillräcklig VA-kapacitet i enlighet med planförslaget.
 O	Tillfällig vistelse	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en utveckling av Säteriområdet med hotell m.m.
 R	Besöksanläggning	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en utveckling av Säteriområdet med hotell m.m.
 S	Förskola	Syftar till att möjliggöra att en förskola uppförs i bostadsområdet för det behov av förskola som de nya bostäderna för med sig.

## Vattenområde

 W	Vattenområde	Syftet med bestämmelsen är att säkra Mölledammen och del av Borgasjön (utanför naturreservatets gräns) inom planområdet.
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

## Huvudmannaskap

a <sub>1</sub>	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen	<p>Enskilt huvudmannaskap gäller för GATA, NATUR, PARK och TORG inom det södra bostadsområdet.</p> <p>Skälet för enskilt huvudmannaskap för GATA är att gatorna inte innebär ett allmänt intresse utan är interna gator till de bostäder som möjliggörs i detaljplanen och det är därför i kommande fastighetsägare intresse att äga och sköta gatan. Gatan avses ägas och skötas genom gemensamhetsanläggning.</p>
----------------	------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

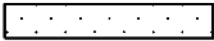
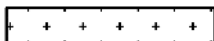
Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

		<p>Skälet till enskilt huvudmannaskap för NATUR är att marken ägs idag privat och kommer även i fortsättningen göra det vilket gör det vilket gör att kommunen inte ska ha ansvar för att sköta marken. Naturmarken avses ägas och skötas genom gemensamhetsanläggning.</p> <p>Skälet till enskilt huvudmannaskap PARK (där en del av dagvattenhanteringen föreslås) är att marken idag är privat och kommunalt verksamhetsområde för dagvatten kommer ej att byggas ut. Torget avses ägas och skötas genom gemensamhetsanläggning</p> <p>Skälet till enskilt huvudmannaskap för TORG är att platsen riktar sig till ett begränsat antal personer, boende och besökande till besöksanläggningen, och det finns därför inget incitament för kommunen att äga och sköta ytan. Torget avses ägas och skötas genom gemensamhetsanläggning.</p>
<b>Markreservat för allmännyttiga ändamål</b>		
u <sub>1</sub> - underjordiska ledningar	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Syftet med bestämmelsen är säkra de vatten- och spillvattenledningar som krävs för detaljplanen och som ska driftas och underhållas av kommunen.
<b>Stängsel, utfart och annan utgång</b>		
	Utfartsförbud	För att förhindra att olämpliga ut- och infarter mot Trafikverkets vägar anläggs regleras vart ut- och infarter kan placeras genom utfartsförbud.
<b>Utformning av allmän plats</b>		
fördröjning <sub>1</sub>	Inom användning PARK ska anläggningar uppföras som totalt omhändertar och fördröjer minst 2400 kubikmeter dagvatten och skyfall	I den södra delen av området ska dagvatten och skyfall upp till 2400 m <sup>3</sup> hanteras och fördröjas. Detta ska göras inom parkmark och säkerställs med denna bestämmelse. För att hantera och fördröja dagvatten kan dagvattendammar uppföras inom parkmark enligt VA-utredning.

Senast reviderad  
2024-04-03

Diarienummer  
KS 2022.893

<b>Egenskapsbestämmelser för kvarteretsmark</b>		
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
	Marken får inte förses med byggnad	För att värna om kulturmiljön i det norra området regleras vart nya byggnader kan uppföras med s.k. prickmark och korsmark. I södra området regleras att byggnader inte kan uppföras direkt i fastighetsgräns då det kan orsaka dels dåliga siktförhållanden vid gata dels svårigheter att underhålla fasad.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad	
<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
$h_1$	Högsta nockhöjd för villa, kedjehus, parhus och radhus är 9 meter. Högsta nockhöjd på flerbostadshus är 12 meter. Om byggnadshöjden är 9 meter eller mer för flerbostadshus ska tak uppföras med en minsta takvinkel om 20 grader.	Villor, kedjehus, parhus och radhus ska kunna uppföras till två våningar och flerbostadshus till tre våningar. För att förhindra att det går att uppföra flerbostadshus i fyra våningar införs en begränsning av takvinkel om flerbostadshus uppförs över 9 meter i byggnadshöjd. Ytor där flerbostadshus anses vara motiverad regleras i plankartan.
$h_2 - h_{15}$	Högsta nockhöjd är (4,5 – 19) meter	Nockhöjderna inom planområdet är varierade då de innefattar både befintliga och nya byggnader. Höjderna för ny bebyggelse är satta för att smälta in höjdmässigt med den befintliga bebyggelsen.
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
$n_1$	Maximalt 50% av marken får hårdgöras	För förskoletomten är det viktigt att möjliggöra en god utemiljö där barn kan leka, upptäcka och finna ro. Bestämmelsen innebär att det inte går att uppföra en byggnad och ex. tillhörande asfaltytor som upptar mer än 50% av tomtens totala storlek.
$n_2$	Parkering	Syftet med bestämmelsen är att styra att majoriteten av parkeringarna till besöksverksamheten till den stora ytan vid infarten för att förhindra trafik inne på området.

n <sub>3</sub>	Parkmark	En del i kulturmiljön i området är de stora öppna ytorna av parkliknande mark framför mangårdsbyggnaden. Bestämmelse om parkmark kombinerat med prickmark – marken får inte förses med byggnad säkerställer att värdet kvarstår
n <sub>4</sub>	Häck ska bevaras	Mangårdsbyggnaden ramas idag in av häckar vilket förstärker byggnaden och innebär ett kulturhistoriskt värde varav häckarna ska bevaras för att värdet ska kvarstå.
n <sub>5</sub>	Marken får ej hårdgöras. Ytan ska vara tillgänglig för hantering av skyfall	För att möjliggöra för naturlig infiltration av dagvatten och skyfall regleras en yta i det södra området med att marken inte får hårdgöras.
n <sub>6</sub>	Damm	Bestämmelsen reglerar att befintlig damm säkerställs i plankartan.
n <sub>7</sub> (n <sub>7</sub> )	Marken ska utformas för omhändertagande av skyfall	Bestämmelsen säkerställer att marken används för hantering av skyfall. Detta kan göras exempelvis genom en fördröjningsdamm på kvartersmark eller öppna kanaler med syfte att leda vatten vidare mot fördröjningsdamm väster om väg 102.
<i>Rivningsförbud</i>		
r <sub>1</sub>	Byggnad får inte rivas	Bestämmelsen säkerställer att byggnad som bedöms vara av högt värde för kulturmiljön inte får rivas. Tolv byggnader på Skönabäck är kulturhistoriskt särskilt värdefulla och omfattas av bestämmelsen.
<i>Skydd mot störningar</i>		
m <sub>1</sub>	Ljuskäglor ska riktas nedåt och avskärmas så att direktljus inte når omgivande natur- och parkmark	I den södra del av planområdet rör sig fladdermöss till och från naturreservatet och i naturmarken inom och utanför planområdet. För att ta hänsyn till dessa ska ljuskäglor i de mest utsatta lägena anpassas.
<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i>		
⊗ ○ · ○ ⊔	Utfartsförbud	För att förhindra att olämpliga ut- och infarter anläggs regleras vart ut- och infarter kan placeras genom utfartsförbud.
<i>Utformning</i>		
f <sub>1</sub>	Endast fristående villa, kedjehus, radhus	Genom att reglera typ av bostadshus förhindras att hela det södra området bebyggs med flerbostadshus som skulle

	eller parhus får uppföras	innebära dels stora förändringar gällande antal nya boende dels bryta av för starkt mot den rådande byggnadstraditionen i närområdet.
f <sub>2</sub>	Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak	Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelsen i det södra området ska följa den byggnadstradition som finns i närområdet gällande typ av tak.
f <sub>3</sub>	Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak eller mansardtak	Syftet med bestämmelsen är att flerbostadshusen i det södra området ska kunna uppföras med antingen sadeltak eller mansardtak.
f <sub>4</sub>	Fasad ska uppföras i tegel eller puts	Syftet med bestämmelsen är att 55+-bostäder söder om Mangårdsbyggnaden ska utformas med antingen tegelfasad eller puts, för att smälta in i Säterimiljön.
f <sub>5</sub>	Ny bebyggelse ska anpassas efter omgivande Säterimiljö vad gäller volym och val av material.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggrätter i den norra delen av planområdet som kan variera i sin användning, anpassas efter omgivande miljö.
f <sub>6</sub>	Flygel ska uppföras med pulpettak och med fasad i ljus puts. Utformningen ska i material och detaljer anpassas efter mangårdsbyggnaden och originaluppförande.	Två byggrätter har uppförts intill mangårdsbyggnaden. Dessa ska möjliggöra uppförande av två flyglar som revs från befintlig mangårdsbyggnad cirka 1930. Bestämmelsen säkerställer att flyglarna ska uppföras likt original.
<i>Utnyttjandegrad</i>		
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 30% per fastighet	Bestämmelsen syftar till att styra hur stora bostadshus som går att uppföra utan att styra antal kvadratmeter i detalj då det finns en variation av olika bostadstyper som får uppföras.
<i>Varsamhet</i>		
k <sub>1</sub>	Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till väsentliga karaktärsdrag och värden som byggnadens volym	Utöver rivningsförbud omfattas byggnader även av varsamhetsbestämmelser. Det är en precisering av det generella varsamhetskravet i PBL 8:17, enligt vilket ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara dess kulturhistoriska värden.
k <sub>2</sub>	Ändringen av byggnaden ska ske varsamt och med	

	<p>hänsyn till väsentliga karaktärsdrag som fasader med ursprunglig, symmetrisk disposition av fönster och entré, samt utåtgående och sidohängda fönster i trä med korspost (andra våningen) och T-post (bottenvåningen)</p>	
k <sub>3</sub>	<p>Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till dess övergripande karaktär av romantisk paviljong, stråtak, väggpanel av knotiga avbarkade stockar, spröjsade träfönster, murad eldstad samt skorsten i rött tegel krönt av naturstenar</p>	
k <sub>4</sub>	<p>Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till dess karaktäristiska tjocka ytterväggar av gråsten med stenen synlig i fasad</p>	
k <sub>5</sub>	<p>Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till väsentliga karaktärsdrag och värden som sockeln av kluven gråsten, utåtgående, sidohängda fönster i trä med spröjs och takets form med takutsprång och figursågade konsoler</p>	
k <sub>6</sub>	<p>Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till</p>	

	väsentliga karaktärsdrag och värden som putsade fasader med grovt ofärgat spritputs och slätputsade hörn, listverk och omfattningar samt tak belagt med släta kvadratiska fibercementplattor	
k <sub>7</sub>	Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till väsentliga karaktärsdrag och värden som bräddörrar i trä, spröjsat fönster i trä samt isolatorer och teknisk utrustning i gavelröste mot väster	
k <sub>8</sub>	Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till väsentliga karaktärsdrag och värden som byggnadens övergripande karaktär av ekonomibyggning, fasadmaterialen i kluven gråsten, faluröd locklistpanel, rött tegel i kryssförband, fasaddetaljer som ankarslut och tegelomfattningar samt fönsterutformningen (småspröjsade, sidohängda, utgående träfönster)	
k <sub>9</sub>	Ändring av byggnaden ska ske varsamt och	

	med hänsyn till väsentliga karaktärsdrag och värden som byggnadens övergripande karaktär av ekonomibyggning från sekelskiftet 19000, murverk av kluven gråsten, gavelrösten med mönstermurning och andra detaljer i rött tegel, småspröjsade svarta gjutjärnsfönster samt bokstäver och årtal i gavelröste	
k <sub>10</sub>	Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till väsentliga karaktärsdrag och värden som byggnadens övergripande karaktär av ekonomibyggning från sekelskiftet 19000, murverk av kluven gråsten bitvis med svarta skolstenar, gavelrösten med mönstermurning och andra detaljer i rött tegel, småspröjsade svarta gjutjärnsfönster, bokstäver och årtal i gavelröste samt vällingklocka	
k <sub>11</sub>	Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till väsentliga karaktärsdrag och värden som murverk av gråsten med detaljer i rött tegel,	



	fasader i rött tegel, fönsterutformning (sidohängda, utåtgående träfönster med spröjs) och fönstersättning. Hänsyn ska också tas till sadeltak belagda med enkupiga röda lertegelpannor	
k <sub>12</sub>	Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till väsentliga karaktärsdrag och värden som dess övergripande karaktär av arbetarbostad från sent 1800-tal	
k <sub>13</sub>	Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till väsentliga karaktärsdrag och värden som dess övergripande karaktär av villa från sent 1800-tal, fasader i rött tegel och sockel av kluven gråsten, fönsterutformningen (utåtgående, sidohängda fönster med spröjs), murade skorstenar i nock och snickarglädje vid takutsprång samt takfot	
k <sub>14</sub>	Ändring av byggnaden ska ske varsamt och med hänsyn till väsentliga karaktärsdrag och värden som fasader i rött tegel och gråstenssockel	
<i>Genomförandetid</i>		

(generell)	Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft	Genomförandetiden anger inom vilken tidsrymd en detaljplan är tänkt att genomföras.
------------	----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

### 3.9. SOCIALA FRÅGOR

#### 3.9.1. BARNPERSPEKTIVET

##### Förutsättningar

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, flickor, pojkar i alla åldrar som kommer att bo eller besöka planområdet. Det ska vara tryggt och säkert för barn att röra sig inom, till och från planområdet. Skönabäck ligger cirka 6 kilometer från centrala Skurup. Väg 102 leder till området från Skurup, men den saknar separat gång- och cykelbana. För att ta sig till/från området går det att använda sig av anropsstyrd trafik 309 mot Skurup. Det innebär att turen körs med taxi, som måste beställas minst två timmar i förväg. Om det är för större grupper om 5 – 9 personer måste beställning göras minst fem arbetsdagar i förväg.

Idag finns det inga särskilt utmarkerade lekplatser i området, men det finns möjlighet till skogslek och utforskande i närliggande naturreservat.

##### Förändringar

En utbyggnad längs väg 102 med gång- och cykelbana hade varit mycket gynnsamt för området då det idag inte finns säkra sätt för barn och unga att självständigt ta sig till och från området. Dock planeras för en ny busshållplats med tätare trafik än dagens läge vilket är mycket positivt för barn och unga. Inom området bedöms möjligheterna för barn att röra sig fritt som goda, med biltrafik i låga hastigheter och möjlighet att röra sig inom planområdet separerat från bilvägen. Inom det södra området planeras möjligheter för lekplatser, men dessa säkerställs inte i detaljplanen. Möjligheten till skogslek och utforskande i naturreservatet berörs inte av detaljplanens genomförande annat än att ett genomförande innebär att fler barn och unga kommer röra sig i området. Detaljplanen möjliggör även att en förskola kan uppföras vilket även det är mycket positivt ur barnperspektiv.

#### 3.9.2. TILLGÄNGLIGHET

##### Förutsättningar

Planområdet är relativt flackt. Hinder finns framför allt i form av markbeläggningen på vissa platser, så som gårdsplan med kullerstenar.

##### Förändringar

Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågor bevakas under bygglovskedet.

## 4. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### 4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### 4.2.1 TIDSPLAN

Detaljplanen samråds under kvartal 2 år 2024 och beräknas gå ut på granskning under kvartal 4 år 2024. Ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas februari 2025. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att beslutet anslagits, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

#### 4.2.2 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen föreslår en genomförandetid på 10 år.

#### 4.2.3 ANSVARFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

För utbyggnad inom kvartersmark svarar exploatören. Fastighetsregleringar och -avstyckningar samt andra lantmäterikostnader bekostas av exploatören.

Anslutningsavgifter för VA och el bekostas av exploatören.

Flytt av eventuella ledningar bekostas av exploatören.

För allmän plats inom planområdet föreslås ett enskilt huvudmannaskap, förutom för allmän plats VÄG vilken Trafikverket ansvarar för som inte bedöms behöva ombyggnation.

## 4.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

### 4.2.4 FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planområdet innefattar fastigheterna Skurup Skönabäck 1:8 och Skurup Skönabäck 1:22 samt Skurup Kläggeröd 3:2. Genomförande av detaljplanen innebär förändringar av fastighetsindelningen. Mark avsedd som kvartersmark (besöksanläggning/tillfällig vistelse, förskola, bostäder (inklusive 55-plusboende) och transformatorstation) ligger inom Skönabäck 1:8 och 1:22. Dessa kommer att övergå till nya fastigheter per respektive användning. Fastighetsägaren till Skönabäck 1:8 och 1:22 initierar och bekostar fastighetsregleringen.

### 4.2.5 FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

<b>Fastighet</b>	<b>Avstår mark</b>	<b>Markanvändning</b>
Skurup Skönabäck 1:8 Skurup Skönabäck 1:22	160 000 m <sup>2</sup>	Besöksanläggning, Tillfällig vistelse
Skurup Skönabäck 1:8	2 800 m <sup>2</sup>	Förskola
Skurup Skönabäck 1:8 Skurup Skönabäck 1:22	95 000 m <sup>2</sup>	Bostäder
Skurup Skönabäck 1:8	42 m <sup>2</sup>	Transformatorstation

#### 4.2.6 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet i nuläget. Nya gemensamhetsanläggningar behöver bildas för det interna vägnätet inom kvartersmark – besöksanläggning och kvartersmark – bostäder samt för mark angiven som allmän plats – gata med enskilt huvudmannaskap. En gemensamhetsanläggning måste bildas genom en lantmäteriförrättning vilket initieras och bekostas av plansökande/exploatör/fastighetsägare.

#### 4.2.7 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Det finns inga befintliga servitut och ledningsrätter som berörs av planläggningen. Nya VA-ledningar ska byggas ut till området från Skurups tätort vilka kommer att behöva skyddas med ledningsrätt. Hur ledningar ska dras inom området är inte klarlagt och behovet av att upprätta nya servitut är därmed inte fastställt inom planområdet. Nya servitut och ledningsrätter måste bildas genom en lantmäteriförrättning vilket initieras och bekostas av plansökande/exploatör/fastighetsägare.

### 4.3 EKONOMISKA FRÅGOR

#### 4.3.1 PLANEKONOMI

Detaljplanarbetet med tillhörande utredningar bekostas av exploatören.

#### 4.3.2 AVTAL

Ett exploateringsavtal finns/ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen och kommer att vara tecknat till ett antagande av detaljplanen. De viktigaste punkterna i exploateringsavtalet bedöms initialt vara:

- Att skapa ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av ny detaljplan för Skönabäck
- Lantmäteriförrättningar
- Utförande och bekostande av allmänna och övriga anläggningar
- Villkor under byggtiden/genomförandet
- Övriga frågor kopplade till säkerhet, tillstånd, lov, godkännande, information, marknadsföring med mera.

## 5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### 5.1 MILJÖKONSEKVENSER

#### 5.1.1 BEHOVSBEDÖMNING I ENLIGHET MED BILAGA 4 TILL MKB-FÖRORDNINGEN

Enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Skurups kommun gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen medför en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken och en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram.

### 5.1.2 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Nedan beskrivs kortfattat konsekvenser inom olika påverkade kategorier av planförslaget. Mer utförlig information går att finna i Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n), Calluna, daterad 240319.

#### *Landskap*

Sammantaget bedöms planförslaget ge en måttlig negativ konsekvens på landskapsbilden då värdet bedöms som måttligt och planförslaget bedöms ge en liten och delvis måttlig negativ effekt.

För landskapsbild bedöms utvecklingen av den befintliga säterimiljön ge små negativa effekter på landskapsbilden efter som utvecklingen inordnar sig i den befintliga miljön. Utvecklingen av bostadsbebyggelsen i planområdets södra delar bedöms kunna ha måttliga negativa effekter för landskapsbilden eftersom nya strukturer tillkommer som skiljer sig från omgivningen.

#### *Kulturmiljö*

I kulturmiljöutredningen beskrivs att Skönabäck som helhet är en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. Skönabäck består av en säterimiljö (större herrgård) med stora öppna marker av enskifteskaraktär, med samlad gårdsbebyggelse mitt på ägorna. Kulturmiljövärdet bedöms som högt enligt bedömningsgrunderna se Bilaga 1 då hela säterimiljön beskriver ett kulturhistoriskt sammanhang, miljöerna är välbevarade och har en hög grad av kulturhistorisk läsbarhet.

Planförslaget bedöms få små-måttliga negativa effekter på kulturmiljön. Planförslaget har i möjligaste mån anpassats efter rekommendationerna i kulturmiljöutredningen. Det går dock inte komma ifrån att utvecklingen sker i ett område med högt kulturhistoriskt värde och planförslaget kommer få en påverkan på upplevelsen och läsbarheten av miljön eftersom ett helt nytt bostadsområde tillkommer i miljön.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget få en måttlig-stor negativ konsekvens på kulturmiljö då värdet bedöms som högt och planförslaget bedöms ge en liten negativ effekt.

#### *Naturmiljö och biologisk mångfald*

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget preliminärt få en måttlig negativ konsekvens på naturmiljö och biologisk mångfald då värdet bedöms som högt och planförslaget bedöms ge en liten negativ effekt.

Planförslaget ligger inom värdetrakter för småvatten, limniska värden. Genom planförslaget kommer värdetrakten för småvatten och limniska värden förstärkas genom breddning av anslutande dike till Olstorpsån samt med nya dagvattendammar i området.

Delar av det landskapsobjekt som identifierats i planområdets södra del kommer att påverkas av ett bostadskvarter. Landskapsobjektet har avgränsats som ett mosaikartat landskap med värden för större vattensalamander och andra groddjur. Djuren rör sig mellan småvattnen och lövskogsmiljöerna och spridningen mellan dessa miljöer skulle kunna påverkas av den nytillkomna bebyggelsen. För att säkerställa att det inte blir några negativa konsekvenser för

större vattensalamander har gröna spridningsvägar planerats in i planförslaget för att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion.

De blågröna stråk som planeras bedöms kunna få positiv inverkan som nya spridningslänkar och födosöksområden som groddjur och även fladdermöss kan nyttja. Fladdermössen och även groddjur kan påverkas negativt av belysning i området och denna behöver planeras för att minimera påverkan.

För att kartlägga närmare hur de olika fågelarterna är knutna till planområdet och hur de skulle påverkas av planförslaget är häckfågelinventering planerad till våren 2024. Resultatet av fågelinventeringen och eventuella artskyddsutredningar kommer att redovisas i nästa planskede.

För att bedöma om exploateringen riskerar att utlösa förbud enligt bestämmelserna i artskyddsförordningen så kommer en artskyddsutredning för fladdermöss att genomföras under våren 2024. Resultatet av artskyddsutredningen kommer att redovisas i nästa planskede. Inom planområdet har det noterats fem objekt som bedömts omfattas av generellt biotopskydd. (Calluna, 2023). Ett av dessa bedöms påverkas av planförslaget, ett vattendrag i jordbruksmark. Om så är fallet behövs en dispenser för påverkan på generella biotopskydd samt anmälan/tillståndsansökan för vattenverksamhet för påverkan på vattendraget.

Planförslaget kan orsaka indirekta störningar såsom ökad störning från människor, förändrad ljud- och ljusbild, ökad mortalitet för bland annat groddjur och fåglar genom predation av husdjur och trafik etc.

#### *Friluftsliv och rekreation*

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget få en positiv konsekvens för friluftslivet då värdet bedöms som högt och planförslaget bedöms ge en positiv effekt. Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen tillgängliggörs för fler boende och även turister ges möjlighet att bo och uppleva området.

Den nya hotellverksamheten och de nya bostäderna gör att fler människor får möjligheten att bo och uppleva Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen. Fler får tillgång till området som sin närnatur och turister får möjlighet att uppleva landskapet. Området tillgängliggörs också genom en ny fast busslinje och busshållplats.

Boende i Skönabäck kommer att ha en stallverksamhet i närområdet och möjlighet att hålla häst nära hemmet utan att äga en gård blir möjlig för många.

En ökad aktivitet i området och en annan ljus- och bullerbild kan påverka dagens mer naturliga upplevelse av naturområdet.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget få en positiv konsekvens för friluftslivet då värdet bedöms som högt och planförslaget bedöms ge en positiv effekt. Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen tillgängliggörs för fler boende och även turister ges möjlighet att bo och uppleva området.

#### *Vattenmiljö*

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget få en positiv konsekvens på ytvattenmiljöerna. Dagvattnet leds idag till Olstorpsån som rinner genom området. Olstorpsån ingår inte i något dikningsföretag eller något båtnadsområde i Skönabäck, men längre nedströms blir det ett dikningsföretag. Med den ökade exploateringsgraden ökar även mängden dagvatten från området. Olika dagvattenlösningar har tagits fram för området som delats in i fyra avrinningsområden med separata lösningar.

Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för vatten förutsatt att föreslagna dagvattenlösningar som renar och fördröjer dagvattnet byggs och sköts. Planförslaget bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormerna kan innehållas då en förändrad markanvändning bidrar till minskad övergödning i Olstorpsån och Höjeå.

Anpassning avseende påverkan från skyfall har gjorts enligt rekommendationerna i VA-utredningen.

#### *Klimatpåverkan*

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget få stora negativa konsekvenser för klimatet då en ny tätort etableras på landsbygden. Fler blir beroende av transporter och nya byggnader kommer att uppföras.

#### *Naturresurser och jordbruksmark*

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning inom planområdet. Totalt kommer 34 ha jordbruksmark att tas i anspråk. Enligt Jordbruksverkets blockdatabas är inte de jordbruksblock närmast gårds- och stallbyggnaderna stödberättigade, vilket generellt betyder att marken inte har utnyttjats för jordbruksverksamhet de senaste två åren. Marken tillhör däremot ett större sammanhängande jordbruksområde och bedöms i lokaliseringsutredningen som brukningsvärd. Det anses positivt att föreslagna markanvändning utgår från befintlig bebyggelse och att inga produktionsplatser för djurhållning, brukningscentrum för jordbruksverksamheter eller objekt som tas upp i ängs- och betesmarksinventeringen finns inom planområdet.

Den samlade bedömningen i lokaliseringsutredningen (Radar, 2023) är att detaljplaneförslaget har utvecklats med stöd i ÖP genom dess betoning av att bostadsbehovet kan tillgodoses med orter på jordbruksmark, så länge som det är ett samhällsintresse och planläggningen sker med hög exploateringsgrad och att marken vid Skönabäck är av lägre kvalitet inom kommunen (klass 6).

Sammantaget bedöms i lokaliseringsutredningen att den inom planområdet föreslagna markanvändningen är motiverad, även om den förutsätter ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark. Utifrån kommunens behov och mål om att utveckla såväl bostadsområden som

platser av vikt för turism och besöksnäring utgör föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse som inte på ett från samhällets synsätt tillfredsställande sätt kan tillgodoses på annan mark.

Föreslagen ändrad markanvändning bedöms ha liten konsekvens på produktionsförmågan i området då befintliga brukningscentrum inte påverkas av förslaget och arronderingsförhållanden bara delvis påverkas av förslaget. Jordbruksmark som tas i anspråk för exploatering är en irreversibel process som innebär att marken inte kommer att kunna användas för livsmedelsproduktion igen. Sammantaget bedöms konsekvensen för hushållningen av naturresurser - jordbruksmark som måttlig.

#### *Samlad bedömning av påverkan på skyddade områden*

Planområdet angränsar i öster till naturvårdsområde/naturreservat Skönabäck (NVR-ID 2001824). Naturvårdsområdets syfte är att skydda en vacker del av åsslutningen med dess växt- och djurliv. Naturreservatet hyser äldre träd av al, bok och björk som närmast sjön har parkkaraktär. Här finns ett rikt fågelliv och groddjursfauna. Enligt den preliminära markanvändningskartan bedöms ingen direkt påverkan ske inom naturvårdsområdet. En kumulativ påverkan kan ske genom att en ökning av människor som rör sig i området och/eller tillkomna husdjur inom området, samt med ljusföroreningar, förändrad ljudbild etc. En viss påverkan kommer att ske på anslutande limniska miljöer.

#### **Kommentar till miljökonsekvensbeskrivning**

Den största negativa påverkan som planförslaget för med sig är angående klimatpåverkan eftersom bebyggelse föreslås en bit ifrån närmsta tätort. De kompensationsåtgärder som beskrivs i MKB:n för att minska den förväntade negativa klimatpåverkan är något som kommer att beaktas i den fortsatta processen. För att undvika att området blir bilberoende planeras för en ny busshållplats. En ny gång- och cykelväg längs med väg 102 är också önskvärt då det då hade varit möjligt att cykla till centrala Skurup på cirka 25 minuter och genom planeringen av en stor mängd bostäder ökar incitamentet att anlägga en sådan.

För att minska de negativa effekterna på kulturmiljön skyddas de befintliga byggnaderna som har kulturhistoriska värden genom planbestämmelser kring varsamhet samt rivningsförbud. Ny bebyggelse har placerats med hänsyn till siktlinjer och andra värdeskapande element samt i anslutning till befintlig (ny) bostadsbebyggelse. Lanspråktagande av jordbruksmark anses vara ett väsentligt samhällsintresse motiverat utifrån kommunens behov och mål om att utveckla såväl bostadsområden som platser av vikt för turism och besöksnäring. Förslaget bedöms ha liten konsekvens på produktionsförmågan på marken runt om planområdet. Även om genomförande av detaljplanen innebär en ökad mängd dagvatten som måste hanteras är påverkan på vattenmiljöer i sin helhet positiv. Kommunen anser att fördelarna med förslaget i sin helhet överväger de negativa konsekvenser av planförslaget. Framförallt då planförslaget innebär stora positiva konsekvenser för turism och näringsliv inom Skurups kommun samt där inga riksintressen eller andra områden med höga natur- eller kulturvärden påverkas negativt.



### 5.1.3 MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Planförslaget innebär att trafikmängden kommer att öka sett till dagens trafik, från cirka 2700 fordon/dygn till 3640 fordon/dygn. Även om planförslaget innebär att mer trafik bedöms det inte finnas någon risk att överskrida miljö kvalitetsnormen. Detta då Skurups kommun ligger långt under miljö kvalitetsnormerna för luft och den tillkommande trafiken är inte så pass stor att halterna av kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxider påverkas.

### 5.1.4 MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för vatten förutsatt att föreslagna dagvattenlösningar som renar och fördröjer dagvattnet byggs och sköts. Planförslaget bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormerna kan innehållas då en förändrad markanvändning bidrar till minskad övergödning i Olstorpsån och Höjeå.

### 5.1.5 NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Miljömål "God bebyggd miljö" beaktas genom detaljplanens möjlighet för landsbygdsutveckling, i ett läge där befintlig infrastruktur kan nyttjas och det finns kollektivtrafik.

Miljömålet "Ett rikt odlingslandskap" kommer påverkas negativt då jordbruksmark kommer tas i anspråk. Dock har kommunen svårt att utveckla sina tätorter utan att ta jordbruksmark i anspråk. Bedömningen landar i att planförslaget tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i form av bostadsförsörjning vilket gör ianspråktagande på befintlig plats nödvändig för att uppnå en samhällsutveckling.

Miljömål "Ett rikt växt- och djurliv" kommer påverkas positivt då genomförandet av detaljplanen kommer medge plantering av blommande buskar och fruktträd samt en kvarterspark och ett grönområde med blågrön infrastruktur. Detta ger en ökad möjlighet till biologisk mångfald och gynnar således djur- och växtliv.

Miljömål "Ingen övergödning" kommer påverkas positivt då planförslaget kommer bidra till minskad övergödning genom att markanvändningen ändras från jordbruksmark till mark för bostadsändamål.

### 5.1.6 RIKSINTRESSEN

Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne är ett riksintresse för rörligt friluftsliv.

Romeleåsen- och sjölandskapet har tack vare den varierade topografin och geologin, mindre intensiv mänsklig påverkan och det sydliga läget, mycket höga natur- och kulturmiljövärden bevarade i jämförelse med det omgivande öppna slättlandskap. Närheten till storstadsområdet i sydvästra Skåne gör därför att besöksstrycket är stort med över en halv miljon invånare inom tre mils omkrets. Området bidrar till en bättre folkhälsa samt skapar en del arbetstillfällen genom ekoturism bidra därmed också till en levande landsbygd.

Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne är ett av de områden där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas. Den nya hotellverksamheten och de nya bostäderna gör att fler människor får möjligheten att bo och uppleva Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen. Fler får tillgång till området som sin närnatur och turister får möjlighet att uppleva landskapet.

Planområdet angränsar i öster till naturvårdsområde/naturreservat Skönabäck (NVR-ID 2001824). Naturvårdsområdets syfte är att skydda en vacker del av åsslutningen med dess växt- och djurliv. Naturreservatet hyser äldre träd av al, bok och björk som närmast sjön har parkkaraktär. Här finns ett rikt fågelliv och groddjursfauna. Enligt den preliminära markanvändningskartan bedöms ingen direkt påverkan ske inom naturvårdsområdet. En kumulativ påverkan kan ske genom att en ökning av människor som rör sig i området och/eller tillkomna husdjur inom området, samt med ljusföroreningar, förändrad ljudbild etc. En viss påverkan kommer att ske på anslutande limniska miljöer.

#### 5.1.7 MÅL MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

2018 antog Skurups kommunfullmäktige ett bostadsförsörjningsprogram. Detta beskriver kommunens tillväxtmål och hur kommunens invånare skall föres med bostäder så att kommunen kan växa. Målet är att kommunen skall växa till 18 000 invånare år 2030. För att detta skall bli verklighet behövs det byggas 100 bostäder per år i kommunen.

Inom aktuellt planområde föreslås upp till 240 bostäder utanför tätorten. Planförslaget innehåller byggrätt för både radhus, parhus, villor och mindre flerbostadshus vilket ger ett varierat bostadsutbud och ett behövligt tillskott av lägenheter då det råder brist på detta inom kommunen. Planförslaget bidrar till att uppnå kommunens tillväxtmål i bostadsförsörjningsprogrammet vilket är något som kommunen ska uppdatera.

#### 5.1.8 BEFOLKNING OCH HUSHÅLLSSAMMANSÄTTNING

Detaljplanen innebär en komplettering av bostäder i tätortsnära landsbygd. Detta är positivt för en möjliggöra en levande landsbygd samt att det även kan bidra positivt till kommunen och tätorten Skurup för ökat serviceunderlag.

#### 5.1.9 KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planområdet ligger drygt 6 kilometer från Skurups centrum. Föreslagna bostadsområden kommer att ha nära koppling till hotell- och vistelseverksamheter med hästsport. Det kommer bli ett positivt tillskott till landsbygd med både verksamheter, förskola och bostäder.

#### 5.1.10 FRITID OCH FOLKHÄLSA

Detaljplanen ligger i nära anslutning till grönområden och friluftsområden. Det finns även goda möjligheter till hästsport.

#### 5.1.11 MÖTESPLATSER

Detaljplaneförslaget innehåller nya bostäder, förskola, hotell och vistelseverksamheter. Nya mötesplatser kommer därför att skapas inom området både utomhus och inomhus. Detta leder till en ökad social hållbarhet.

Inom den södra delen av planområdet föreslås ett torg i samband med en busshållplats som bidrar med att skapa tillfällena för spontana möten.

#### 5.1.12 SÄKERHET OCH TRYGGHET

Då planområdet består av bostäder, förskola och hotellverksamhet är en låg hastighet att rekommendera. Detta leder till en säker trafiksituation i området där oskyddade trafikanter lätt kan röra sig.

Tillskottet av servicelokaler och bostäder leder till att fler människor kommer att röra sig inom området vilket leder till en ökad upplevd trygghet.

#### 5.1.13 TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är relativt platt och samtliga nya byggnader kommer att vara lätta att ta sig till för personer med nedsatt rörelseförmåga. Inom byggnaderna säkerhetsställs att kraven på tillgänglighet uppfylls enligt plan och bygglagen i bygglovsskedet.

#### 5.1.14 SERVICE

Inom planområdet finns offentlig service i form av förskola lättillgänglig och en utbyggnad av servicelokaler möjliggörs i och med planförändringen. En utbyggnad enligt planförslaget ökar kundunderlaget vilket är gynnsamt för befintlig service.

#### 5.1.15 BARNPERSPEKTIVET

Planförslaget tillför bostäder och hotellverksamhet. Föreslagen medför att det är goda möjligheter för oskyddade trafikanter att röra sig till fots inom området. Att självständigt kunna utforska sin närmiljö är en viktig del av barnens utveckling och planförslaget bedöms följa barnkonventionens intentioner. Uppförandet av en ny busshållplats är också det positivt för barn och unga då det uppmuntrar självständigt resande.

### 5.2 SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget tillför bostäder samt lokaler för hotell och vistelseverksamhet cirka 6 kilometer från Skurups centrum. Bostäderna kan uppföras i varierad höjd och upplåtelseform vilket skapar ett varierat bostadsutbud i området. Det möjliggörs även för 55-plusboende samt förskola i området, detta ökar den sociala hållbarheten då ett varierat bostadsutbud och tillgång till förskola underlättar för människor att hitta en bostad för livets alla skeden.

## 6. MEDVERKANDE

### 6.1 TJÄNSTEPERSONER

Ansvariga tjänstemän inom kommunen har varit delaktiga i framtagandet av planförslaget.

### 6.2 KONSULTER

Planhandlingarna har upprättats av Radar arkitektur.